

STADT ZOSSEN**BESCHLUSS-NR. 127/21****VORLAGE****öffentlich**von: **Bauamt**

Bürgermeister	Rechts- und Personalamt	Kämmerei	Bauamt	Wirtschaftsförderung	Ordnungsamt

für

Beratungsfolge:				
Gremium	Datum Sitzung	Zuständigkeit	Abstimmung (J/N/E)	TOP
Ortsbeirat Nächst Neuendorf		Anhörung und Stellungnahme		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen	17.11.2021	Beratung und Empfehlung		Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen	08.12.2021	Entscheidung		Ö

Betreff:**Befreiung von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 06/01 "Am Mittelweg"****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die Befreiung von: der Dachform, der festgesetzten Dachneigung, der Hauptfirstrichtung, der Fenstergeometrie und des Eingangsbereiches für das Flurstück 342/29 in der Flur 1, Gemarkung Nächst Neuendorf.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf X besteht nicht besteht für

Bestätigung nach Beschlussfassung	Bestätigung nach Beschlussfassung
Bürgermeisterin	Vors. d. Stadtverordnetenversammlung

Begründung:

1. **Befreiung von der festgesetzten Dachform:** Die festgesetzte Dachform ist ein Satteldach. Geplant ist ein Walmdach. Bei dem geplanten Einfamilienhaus handelt es sich um einen Bungalow. Diese Dachform ist eine klassische Dachform für ein Einfamilienhaus im Bungalowstil. Die Bauherren haben auf Grund der bereits vorhandenen umgesetzten Bauprojekte den Wunsch ihr geplantes Einfamilienhaus mit einem Walmdach zu errichten.
2. **Befreiung von der festgesetzten Dachneigung:** Die festgesetzte Dachneigung liegt zwischen 38° und 48°. Geplant ist eine Dachneigung von 24°. Bei dem geplanten Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus im Bungalowstil. Das Einfamilienhaus wurde mit einer Dachneigung von 24° geplant, welche eher als typische Dachneigung für diesen Bautyp angesehen werden kann. Der Dachstuhl ist eine reine Binderdachkonstruktion, welche auch nicht als Abstellraum zu nutzen ist. Durch die Erhöhung der Dachneigung würde sich das Volumen, dieses nicht zu nutzenden Dachraumes, erhöhen und somit auch die Kosten für diesen. Die Dachflächen würden auch größer werden, dies bedeutet auch dort mehr Kosten durch eine größere Fläche, welche mit Dachsteinen eingedeckt werden muss. Wir bitten Sie bei Ihrer Entscheidung zu berücksichtigen, dass die gewünschte Abweichung um 14° Dachneigung aus unserer Sicht optisch gut in das Baugebiet passt. Bei einer Dachneigung von 38° würden Kosten für die Bauherren entstehen, die keinen wirtschaftlichen Nutzen erzielen.
3. **Befreiung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung:** Die Hauptfirstrichtung ist längs der Baugrenzen zu errichten. Unter Berücksichtigung der entstandenen Gebäudegeometrie, würde die Einhaltung der Hauptfirstrichtung die wirtschaftlich uneffektive Erhöhung der Dachneigung bedeuten, wie unter Punkt 2 begründet.
4. **Befreiung von der festgesetzten Fenstergeometrie:** Hinsichtlich der Fenstergeometrie wird zur Bevorteilung des Raumgefühls gebeten, einer Abweichung zur Fenstergeometrie von 2:3 zuzustimmen. Des Weiteren erfolgt auf Grund der Grundrissaufteilung kein mittig angelegter Eingangsbereich. Auch hier wird ein Antrag auf Abweichung zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Punkt 6 gestellt.

Wir bitten den Befreiungen zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein

Gesamtkosten:

Deckung im Haushalt:

Ja Nein

Finanzierung:

Finanzierung aus der

Haushaltsstelle:

Hinweis:

Die beigefügten Anlagen wurden ggf. wegen der geltenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) von persönlichen Daten freigemacht. Ersteller der Unterlagen sowie geweißte Inhalte sind der Stadt Zossen bekannt.

Anlage:

Lage im Raum

Auszug VEP „Am Mittelweg“

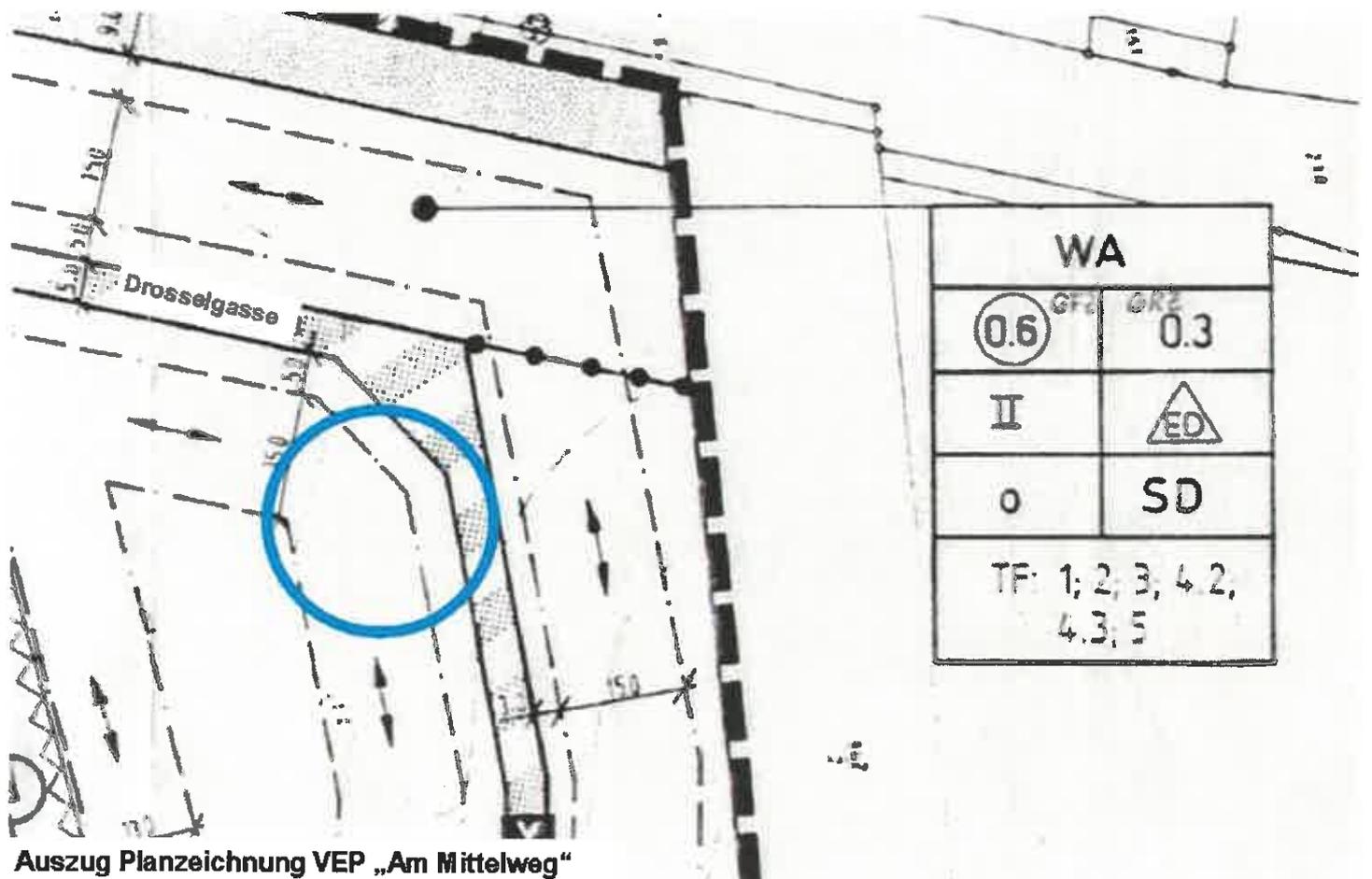
Auszug textliche Festsetzungen

Auszug amtl. Lageplan

Pläne Haus



Lage im Raum



Auszug Planzeichnung VEP „Am Mittelweg“

3 Dachformen

Alle im Plangebiet zu bauenden Häuser sind mit Satteldächern zu errichten. Der Neigungswinkel der Dachhälften muß zwischen 38° und 48° betragen.

Garagen und Nebenanlagen sollen eine Mindestdachneigung von 15° besitzen.

4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Summe der Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf zusammen 1/3 der gesamten Trauflänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

5 Hauptfirstrichtung

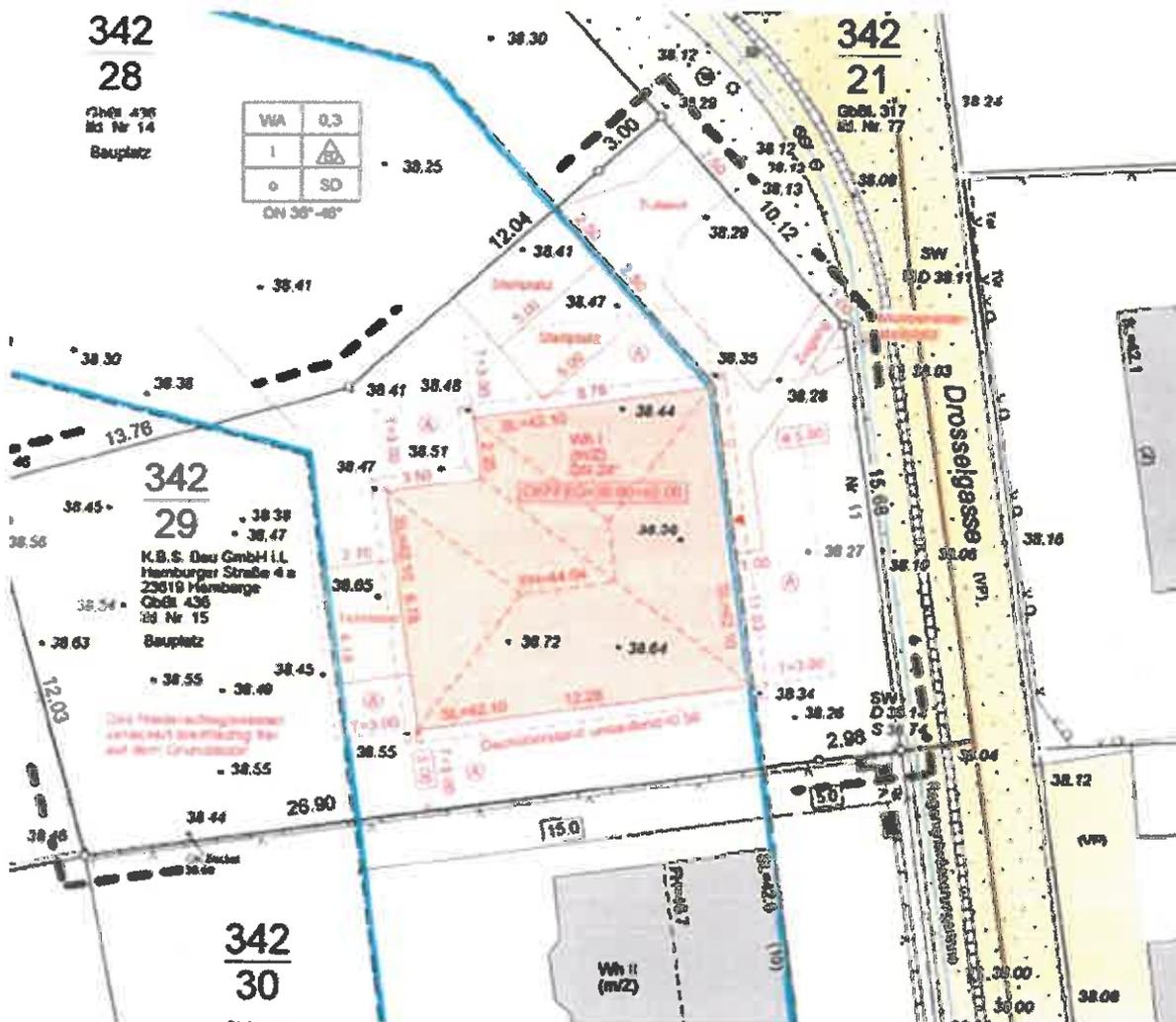
Die Hauptfirstrichtung ist parallel der Längsrichtung der Baugrenzen zu errichten. Sie gilt nicht für

- untergeordnete Gebäudeteile an Hauptgebäuden
- für Gebäude als Nebenanlage gem. § 14 BauNVO
- für Garagen gem. § 12 BauNVO

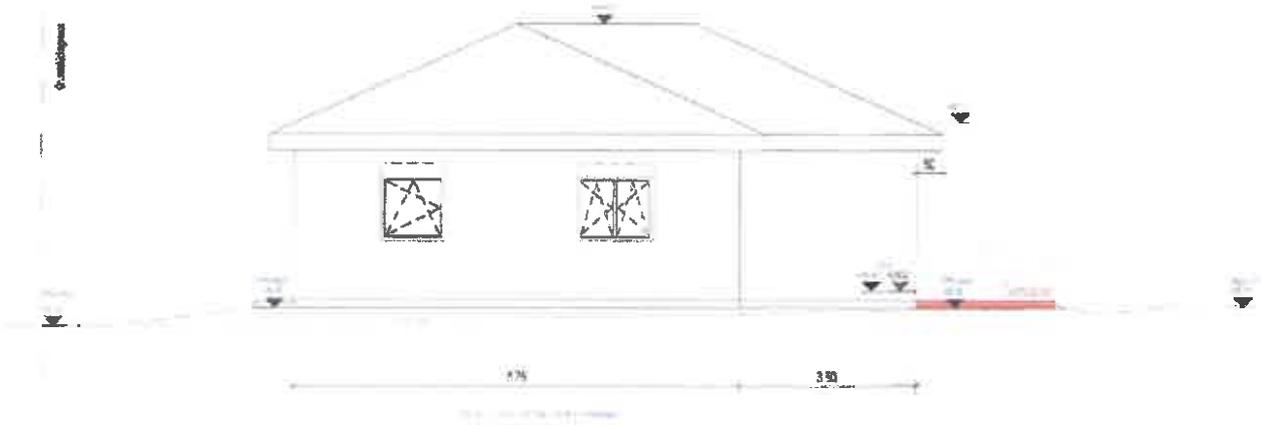
6 Gestaltung der Gebäude

Die zum öffentlichen Bereich orientierten Fenster sind in stehendem Format (Verhältnis 2:3) einzubauen. Der mittig angelegte Eingangsbereich ist dem Straßenraum zuzuordnen.

Ausschnitt zu den baugestalterischen Festsetzungen

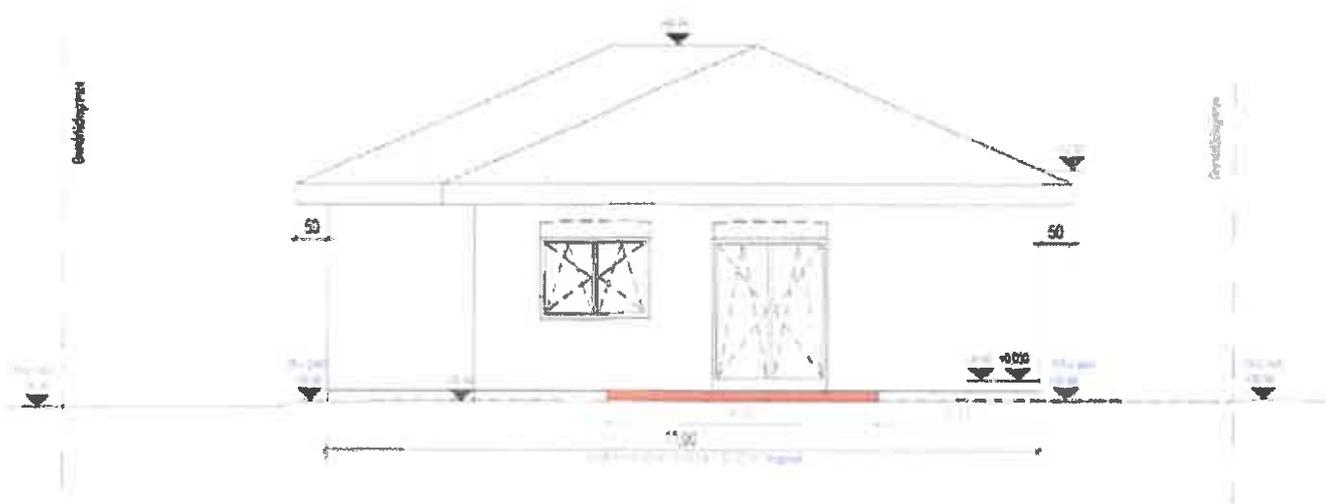


Ausschnitt amtlicher Lageplan

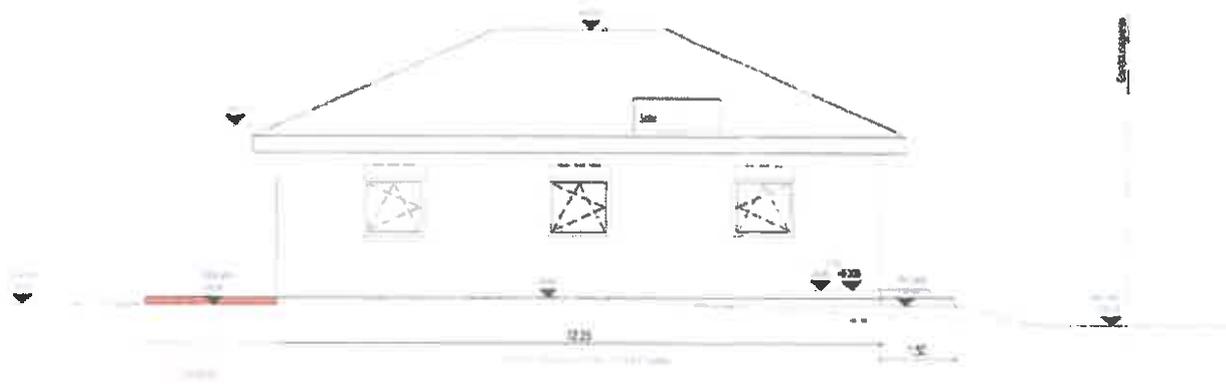


Ansicht Norden

0 25 30 45



Ansicht Westen



Ansicht Süden



Ansicht Osten

