

STADT ZOSSEN**BESCHLUSS-NR. 005/22****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	19.01.2022	Beratung und Empfehlung		Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen	26.01.2022	Entscheidung		Ö

Betreff:**Befreiung von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 06/01 "Am Mittelweg" - Flur 1, Flurstück 342/66, Gemarkung Nächst Neuendorf****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Befreiung von: der Baugrenze, der Dachform, der Dachneigung und dem Fensterformat für das Flurstück 342/66 in der Flur 1, Gemarkung Nächst Neuendorf.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerfX besteht nicht _____ besteht für

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

Begründung:

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 06/01 „Am Mittelweg“ werden beantragt:

1. Baugrenze
2. Dachform
3. Dachneigung
4. Fensterformat

Zu 1.) Es ist geplant, das Gebäude in einem Abstand von 3,05 m zur östlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Dadurch wird die Baugrenze in westlicher Richtung geringfügig um 0,105 m überschritten. Im Geltungsbereich wurden bereits Häuser mit überschrittener Baugrenze errichtet. Somit fügt sich der Neubau in die umliegende Bebauung ein.

Zu 2.) Laut Vorhaben- und Erschließungsplan sind alle im Plangebiet zu bebauenden Häuser, mit Satteldächern zu errichten. Das Wohnhaus ist mit einem Walmdach geplant. Durch eine Veränderung der Standarddachkonstruktion würden erhebliche Mehrkosten für die Bauherren entstehen. Eine Ablehnung dieser Befreiung würde zu einer nicht beabsichtigten Härte gegenüber der Bauherrschaft führen.

Zu 3.) Laut Vorhaben- und Erschließungsplan soll der Neigungswinkel der Dachhälften zwischen 38° und 48° betragen. Das Wohnhaus soll mit einer Dachneigung von 30° errichtet werden. Durch eine Veränderung der Standard-Dachneigung würden erhebliche Mehrkosten für die Bauherrschaft entstehen. Eine Ablehnung dieser Befreiung würde zu einer nicht beabsichtigten Härte gegenüber der Bauherrschaft führen.

Zu 4.) Laut Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die zum öffentlichen Bereich orientierten Fenster im stehenden Format (Verhältnis 2:3) eingebaut werden. Die straßenseitigen Fensteröffnungen sollen überwiegend im liegenden Format errichtet werden. Durch die zweiflügelige Ausbildung wird optisch ein stehendes Format (senkrechter Fensterflügel) jedoch abweichend zum Verhältnis 2:3 ausgebildet.

Durch die o. g. Befreiungen werden das Wohl der Allgemeinheit sowie die nachbarlichen Interessen nicht beeinträchtigt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit seinen Festsetzungen ist im Jahr 1994 rechtskräftig geworden und ist aufgrund des Alters nicht mehr in allen Teilen zeitgemäß. Die Einhaltung seiner Festsetzungen führt zu einer Belastung die nicht Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes waren (unbeabsichtigte Härte).

Alle weiteren Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplanes werden eingehalten.
Wir bitten um positiven Bescheid.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja _____ Nein X

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.

Anlagen:

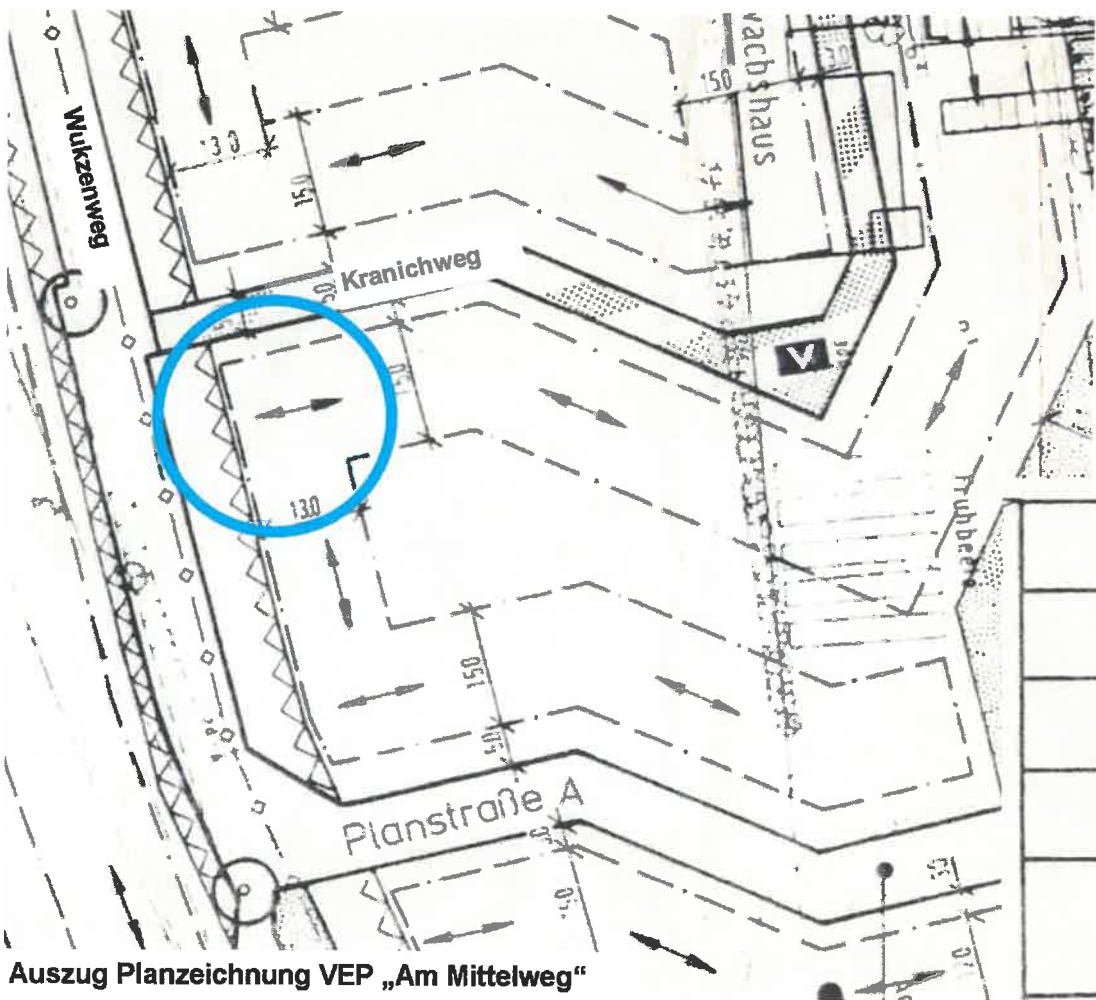
Lage im Raum

Auszug Planzeichnung VEP „Am Mittelweg“

Ausschnitt zu den baugestalterischen Festsetzungen

Ausschnitt amtl. Lageplan

Ansichten



WA	0.3
I	△ ED
O	SD
TF	1, 2, 3; 4 2, 4 3

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 Minstdachneigung 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

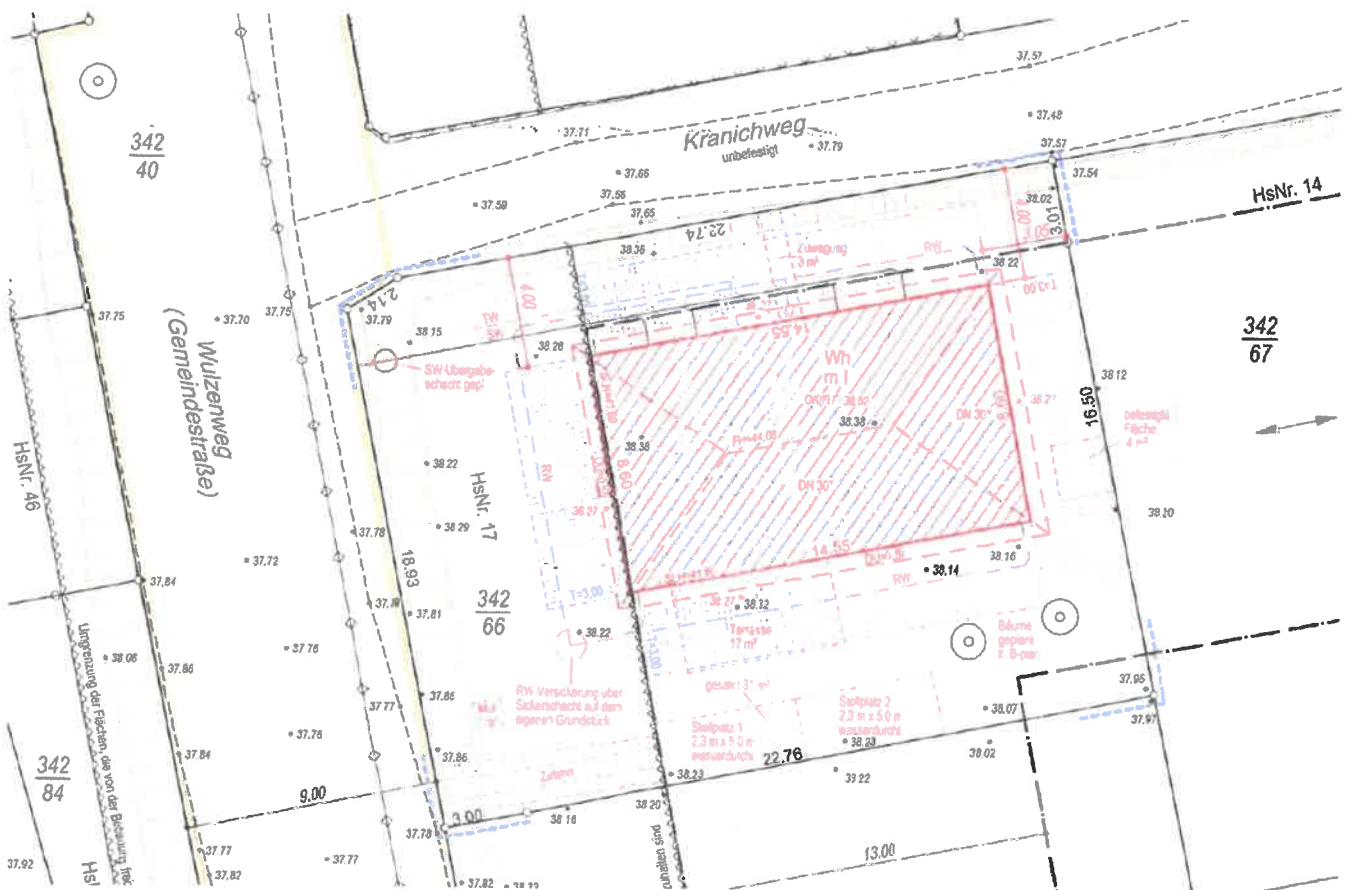
Die Hauptfirstrichtung ist parallel der Längsrichtung der Baugrenzen zu errichten. Sie gilt nicht für

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

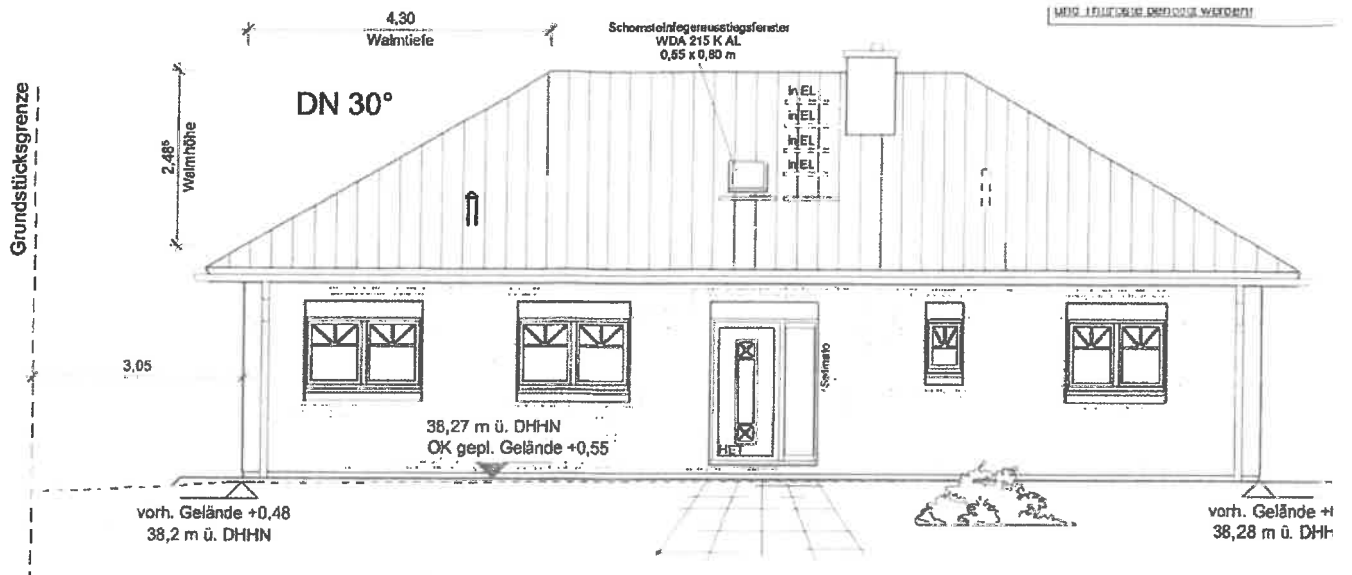
6 Gestaltung der Gebäude

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

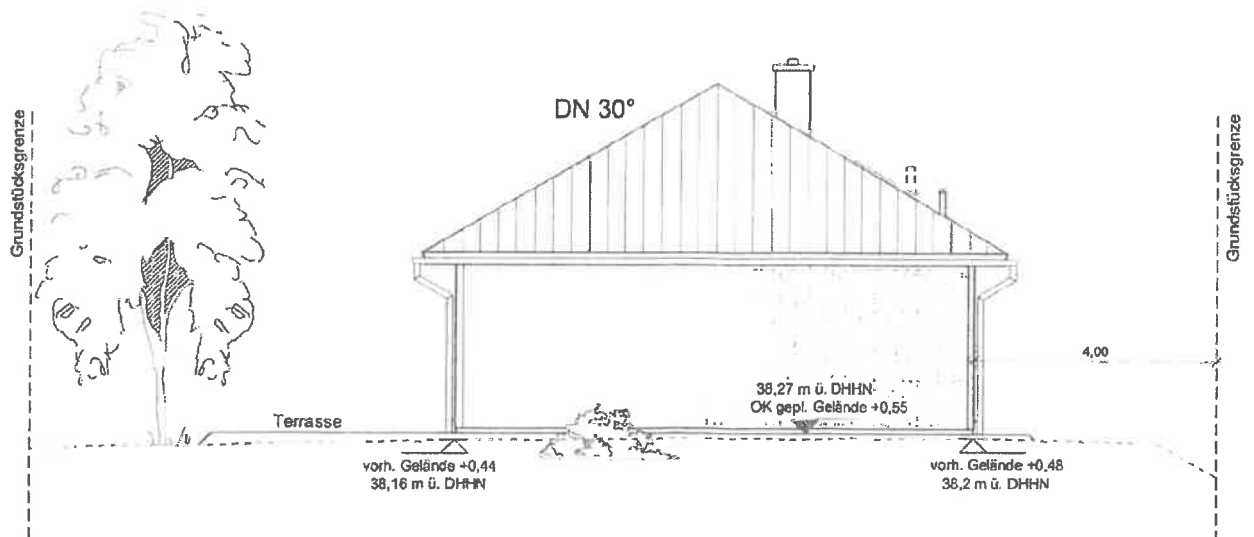
Ausschnitt zu den baugestalterischen Festsetzungen



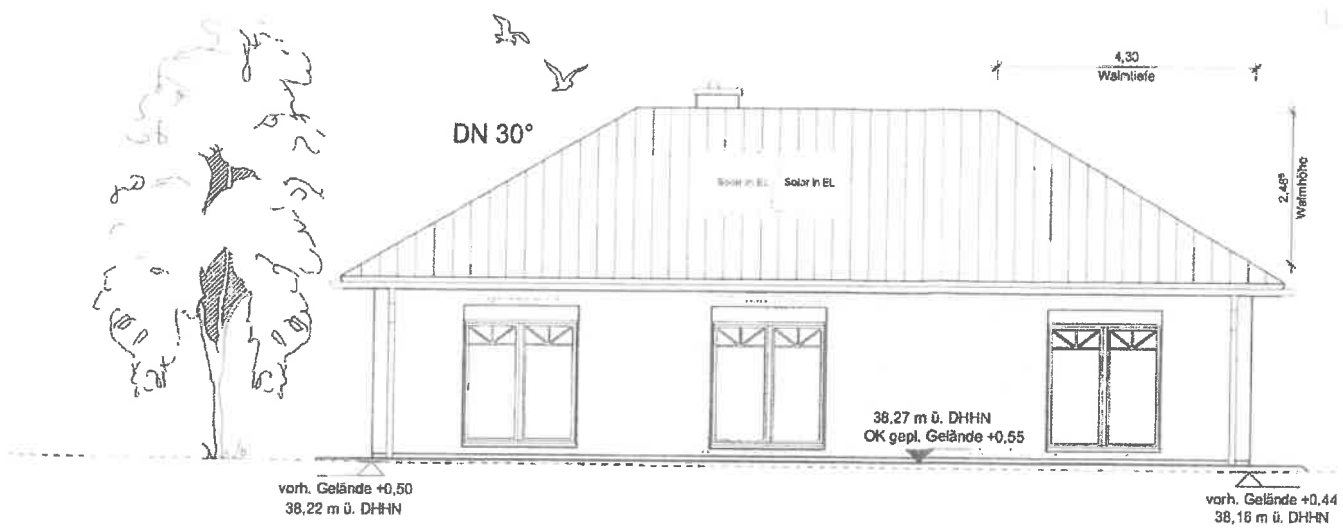
Ausschnitt amtlicher Lageplan



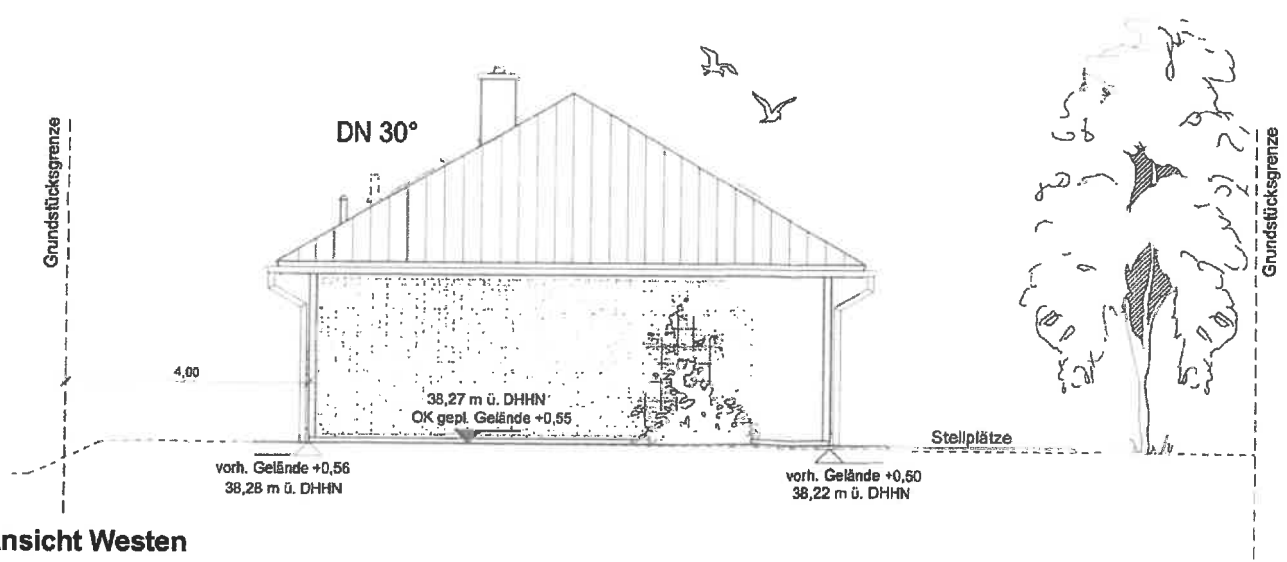
Ansicht Norden



Ansicht Osten



Ansicht Süden



Ansicht Westen