



042/23

Beschlussvorlage
öffentlich

**Befreiung von den Festsetzungen der
Baugrenze, Firstrichtung, Dachform,
Eingangsbereich - Ausrichtung zur Straße,
Eingangsbereich - Anordnung mittig
Fensterformat und Überlauf Regenwasser des
Vorhaben und Erschließungsplanes "Am
Mittelweg" Nr. 06/01**

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 04.04.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsbeirat Nächst Neuendorf (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen (Vorberatung)	19.04.2023	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	26.04.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Befreiung von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Am Mittelweg" Nr. 06/01 für folgende Flurstücke: 295/11, 300/22, 342/81, Flur 1 in der Gemarkung Nächst Neuendorf im OT Nächst Neuendorf der Stadt Zossen

Mitwirkungsverbot gem. §22 BbgKVerf

besteht nicht besteht für:

Begründung

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 06/01 "Am Mittelweg" der Gemeinde Nächst Neuendorf werden beantragt:

1. Geschossigkeit
2. Baugrenze mit Gebäude
3. Baugrenze mit Terrasse
4. Baugrenze mit Aufschüttung / Böschung
5. Firstrichtung
6. Dachform
7. Eingangsbereich - Ausrichtung zur Straße

8. Eingangsbereich - Anordnung mittig
9. Fensterformat
10. Überlauf Regenwasser

Zu 1.) Das Wohnhaus soll mit einem Drempel $h = 1,50\text{m}$ OKRF sowie einer Dachneigung von 48° errichtet werden, wodurch die rechnerische I-Geschossigkeit überschritten wird und das Dachgeschoss somit als Vollgeschoss gilt. Bei Einhaltung der Eingeschossigkeit würden die beiden Gästezimmer (ggf. späteren Kinderzimmer) deutlich unter 10 m^2 Wohnfläche liegen und somit den familiären Ansprüchen nicht gerecht werden. Durch die umfangreichen Einschränkungen des Baugrundstücks ist ein Flächengewinn durch andere Maßnahmen nicht zu realisieren. Wir bitten bei der Beurteilung die Größe und vor allem den Zuschnitt des Grundstücks zu berücksichtigen. Im Einzelnen werden weder die Grundzüge der Planung berührt noch sind die nachbarschaftlichen Interessen unvereinbar. Im Bebauungsplangebiet wurden bereits Häuser mit ebenfalls überschrittener Eingeschossigkeit errichtet. Aus unserer Sicht ist ein rechnerisch II-geschossiges optisch aber I-geschossiges Gebäude auch städtebaulich vertretbar.

Zu 2.) Es ist geplant, das Gebäude in einem Abstand von $3,05\text{m}$ zur nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Bei einer Giebelbreite von $8,00\text{m}$ wird die Baugrenze in südlicher Richtung hierdurch um ca. $1,105\text{m}$ Tiefe überschritten. Im Bebauungsplan Nr. 06/01 „Am Mittelweg“ der Gemeinde Nächst Neuendorf ist die Baugrenze mit einem Abstand von 10m zur nördlichen Grenze angegeben, dies führt bei der einzuhaltenden Abstandsfläche von $3,0\text{m}$ zur nördlichen Grenze zu einem sehr schmalen Baufenster von nur ca. $7,0\text{m}$. Auch in der anderen Richtung ist das Baufenster durch die einzuhaltenden Baugrenzen stark eingeschränkt und beträgt nur ca. $14,0\text{ m}$. Bei einer geringeren Giebelbreite des Hauses wäre die Grundrissplanung im Erd- und Dachgeschoss nur unter deutlichen Einschränkungen der familiären Ansprüche sowie Mehrkosten umsetzbar. Im Bebauungsplangebiet wurden bereits Häuser mit ebenfalls überschrittener Baugrenze errichtet. Somit fügt sich der Neubau in die umliegende Bebauung ein. Im Einzelnen werden weder die Grundzüge der Planung berührt noch sind die nachbarschaftlichen Interessen unvereinbar.

Zu 3.) Die geplante Terrasse überschreitet die westliche Baugrenze um ca. $1,43\text{m}$ und liegt somit tlw. außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die zulässige GRZ wird durch die Terrasse weiterhin eingehalten und die Errichtung z.B. eines Wintergartens oder ähnlichen Anbaus an das Wohnhaus ist nicht geplant. Aufgrund der Gebäudelänge ist es nicht möglich, eine ausreichende Terrassenfläche innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zu realisieren.

Zu 4.) Durch die unter Punkt 2 + 3 beschriebene Planung und aufgrund des vorh. Geländeverlaufs auf dem Grundstück, sind Aufschüttungen einschl. Böschungen erforderlich. Diese überschreiten die Baugrenze im Westen um bis zu $2,70\text{m}$, im Süden um bis zu $5,06\text{m}$ und im Osten um bis zu $6,26\text{m}$ (gemessen bis Ende der Zufahrt). Die Aufschüttungen / Böschungen liegen vollständig auf dem eigenen Grundstück. Für die Unterschreitung des Grenzabstandes von min. $3,0\text{m}$ zu privaten Grundstücken liegt die schriftliche Einverständniserklärung des nördlichen Nachbarn vor. Spätere Kontroversen sind deshalb nicht zu erwarten und ggf. wird das Nachbargrundstück im Norden auf gleiche Höhe angeschüttet.

Zu 5.) Durch die Einschränkungen des Baufeldes verläuft das Gebäude einschl. First senkrecht zur Längsrichtung der Baugrenze. Um die Vorgaben des VEP einhalten zu können, müsste der First parallel zur kurzen Gebäudeseite errichtet werden. Hierdurch entstehen nicht nur Mehrkosten ohne positiven Einfluss auf die Grundrissgestaltung, sondern die eher unübliche architektonische Gestaltung würde sich weiterhin nicht in die nähere Umgebung einfügen. Im Bebauungsplangebiet wurden bereits Häuser mit ebenfalls geänderter

Firstrichtung errichtet. Wir bitten bei der Beurteilung die Größe und vor allem den Zuschnitt des Grundstücks zu berücksichtigen. Im Einzelnen werden weder die Grundzüge der Planung berührt noch sind die nachbarschaftlichen Interessen unvereinbar.

Zu 6.) Laut Bebauungsplan sind alle im Plangebiet zu bauenden Häuser mit Satteldächern zu errichten. Das geplante Wohnhaus soll jedoch mit einem Krüppelwalmdach, einer Unterform des Satteldaches, errichtet werden. Durch eine Veränderung der Dachkonstruktion würden Mehrkosten für die Bauherren entstehen. Des Weiteren würden bereits Häuser ebenfalls mit Krüppelwalmdächern errichtet, wodurch eine optische Einfügung gewährleistet ist. Eine Ablehnung dieser Befreiung würde zu einer nicht beabsichtigten Härte gegenüber den Bauherren führen, da die optische Wirkung der Walmflächen geringfügig ist.

Zu 7.) Der Eingangsbereich wurde nach Norden statt zur Straße angelegt, da eine den familiären Ansprüchen gerechte Grundrissplanung ansonsten nicht möglich wäre. Weiterhin müssten andernfalls nach Norden deutlich mehr und größere Fensterflächen geplant werden, was die Energieeffizienz des Hauses negativ beeinflussen und zu weiteren Mehrkosten führen würde. Wir bitten bei der Beurteilung die Größe und vor allem den Zuschnitt des Grundstücks zu berücksichtigen. Im Bebauungsplangebiet wurden bereits Häuser mit ebenfalls geändertem Eingangsbereich errichtet.

Zu 8.) Der nun im Norden liegende Eingangsbereich wurde weiterhin außermittig statt mittig zur Fassade geplant, damit sowohl ein nutzbarer Wohnbereich im Erdgeschoss als auch zwei ausreichend große Gäste- bzw. ggf. spätere Kinderzimmer im Dachgeschoss geplant werden können. Die Raumplanung entspricht den familiären Ansprüchen und der außermittige Eingangsbereich ist deshalb erforderlich. Wir bitten bei der Beurteilung die Größe und vor allem den Zuschnitt des Grundstücks zu berücksichtigen. Im Bebauungsplangebiet wurden bereits Häuser mit ebenfalls geändertem Eingangsbereich errichtet.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

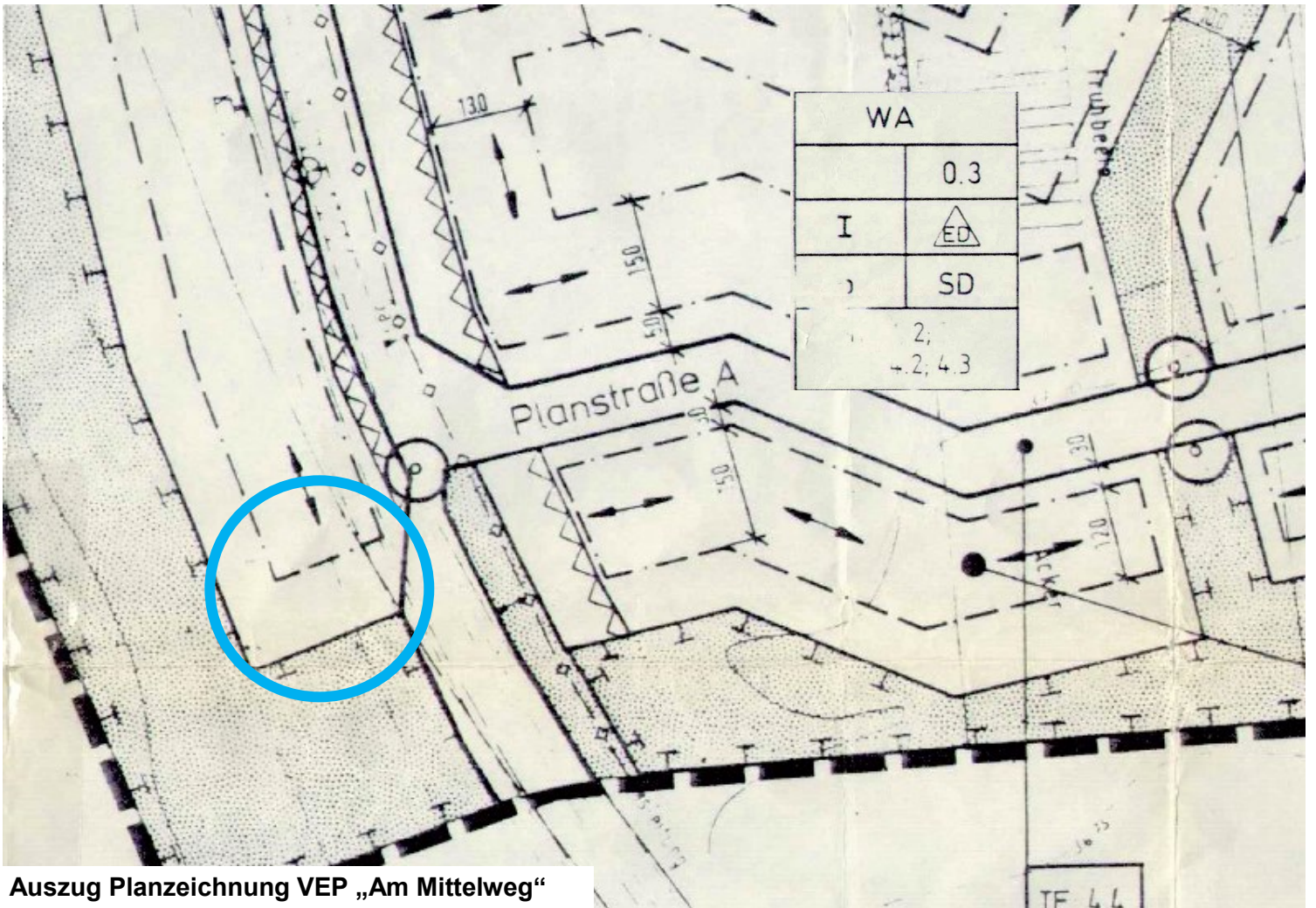
Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	Lage im Raum, Auszüge Planzeichnung, Ausschnitte und Ansichten
---	--



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.

5 Hauptfirstrichtung

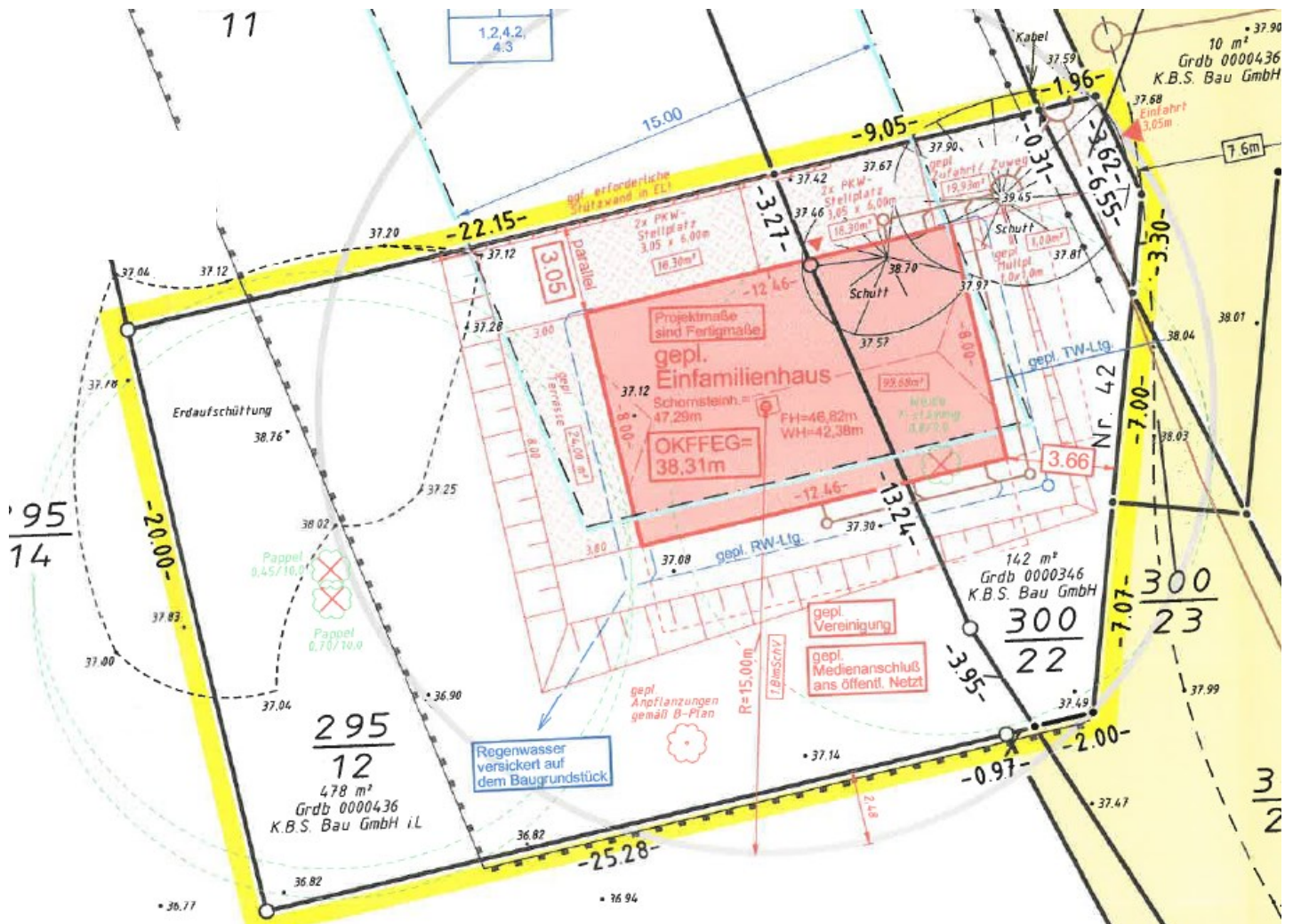
Die Hauptfirstrichtung ist parallel der Längsrichtung der Baugrenzen zu errichten. Sie gilt nicht für

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

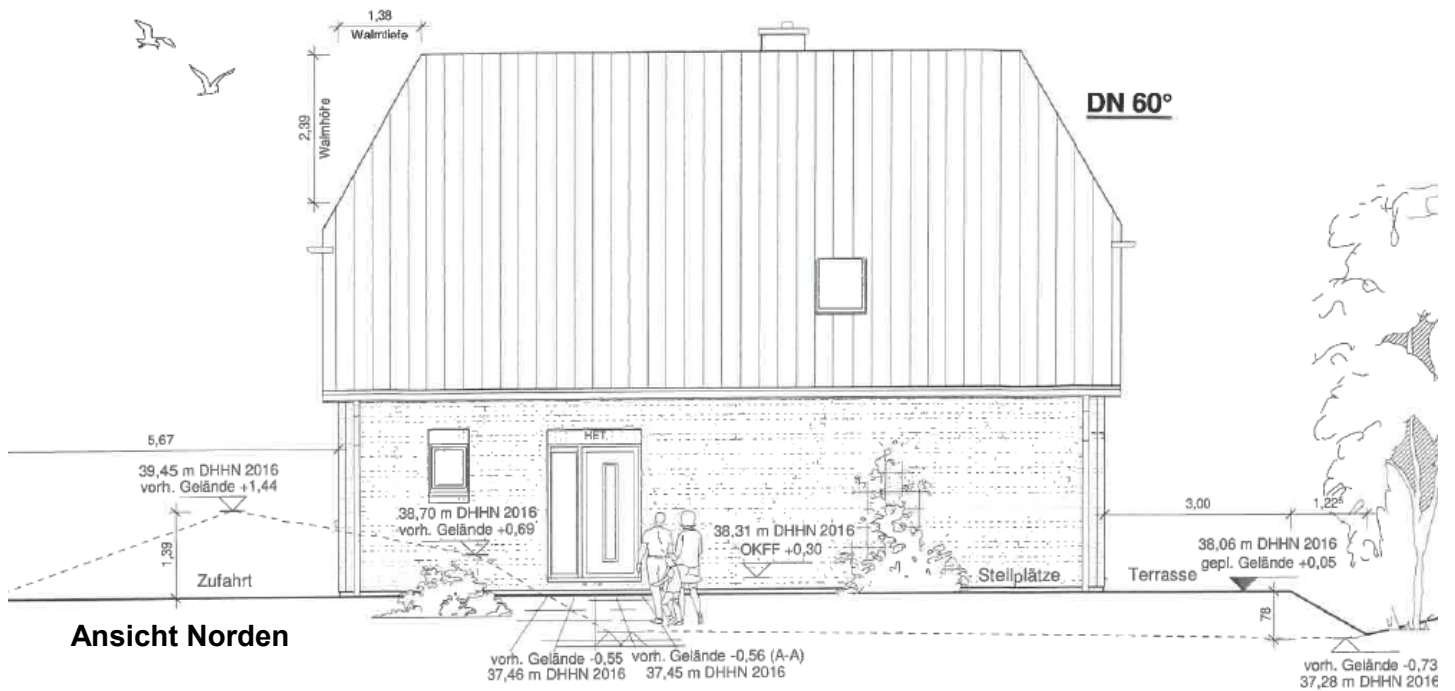
6 Gestaltung der Gebäude

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

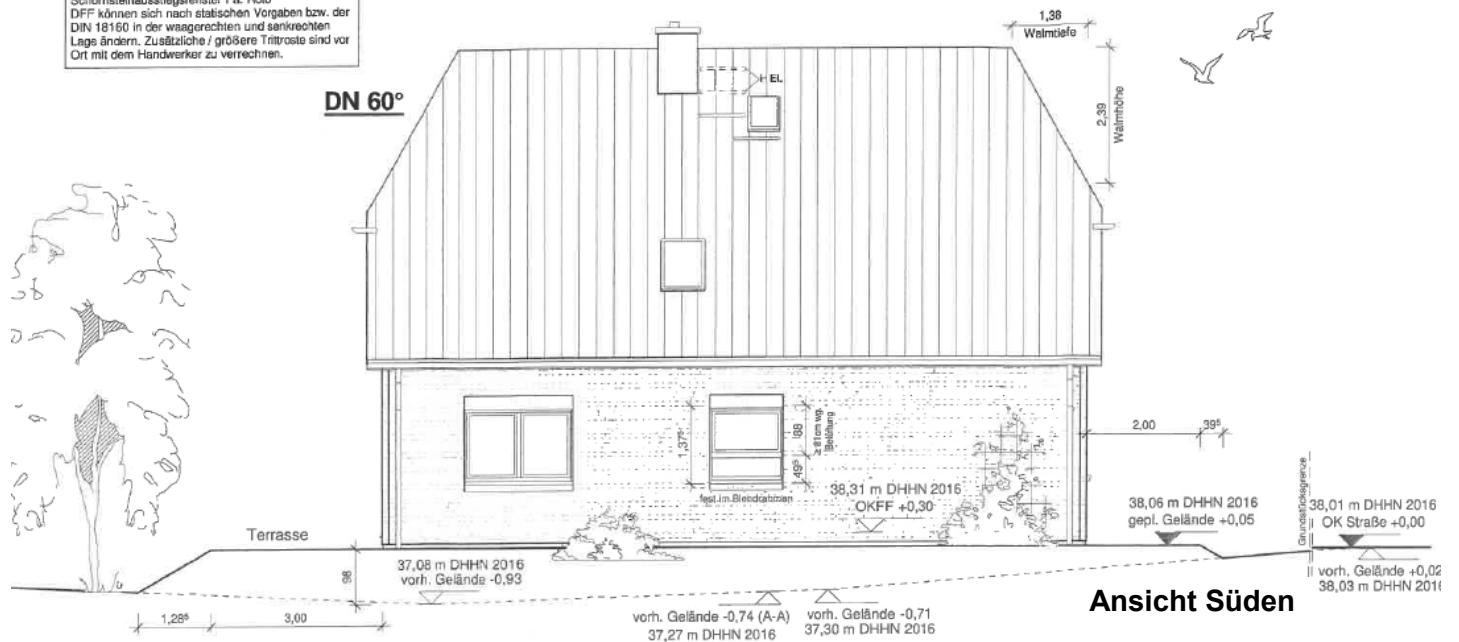
Ausschnitt zu den baugestalterischen Festsetzungen



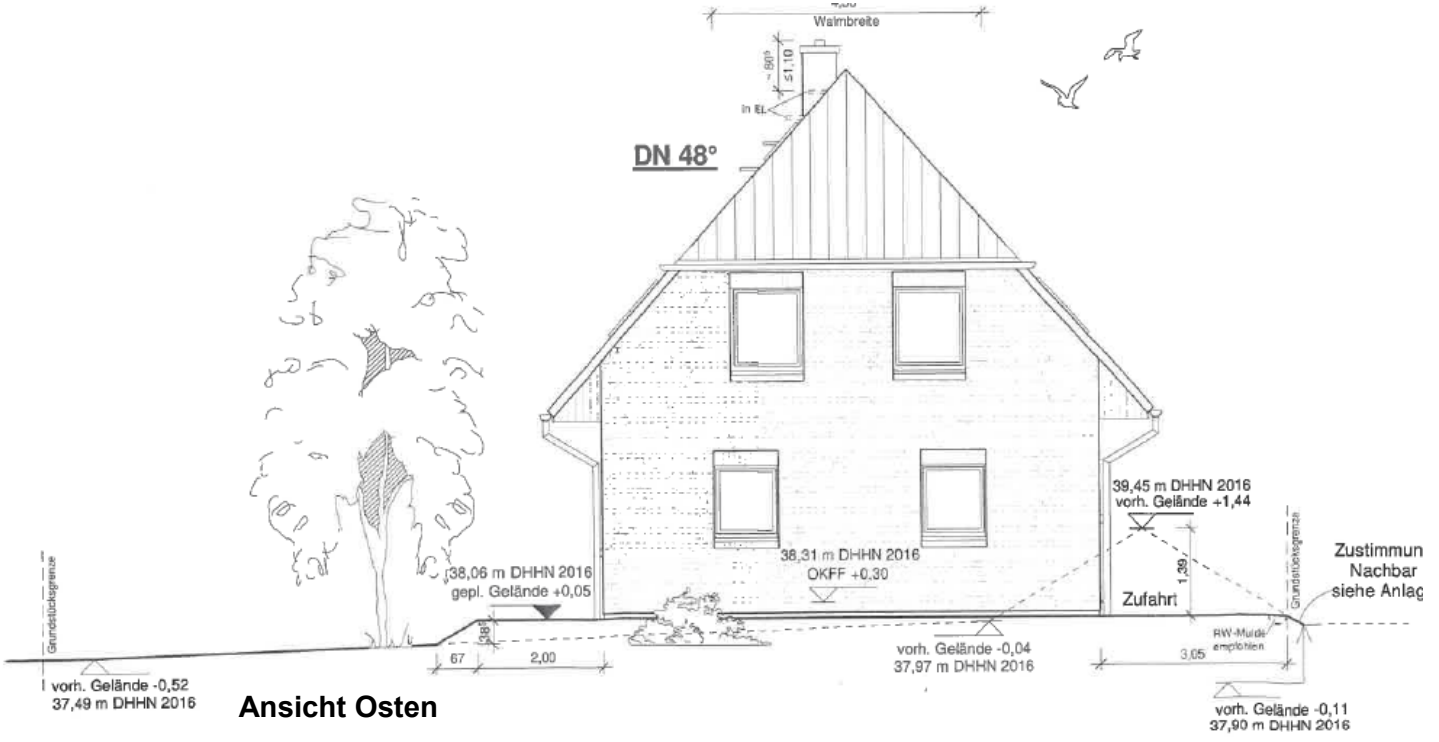
Ausschnitt amtlicher Lageplan



Schieferstehreusseitigfenster f.a. Foto
 DFF können sich nach statischen Vorgaben bzw. der
 DIN 18160 in der waagerechten und senkrechten
 Lage ändern. Zusätzliche / größere Trittroste sind vor
 Ort mit dem Handwerker zu verrechnen.



Ansicht Süden



Ansicht Osten

Zustimmung
 Nachbar
 siehe Anlag



Aktuelle Wasser- und Abwassersituation