

STADT ZOSSEN**BESCHLUSS-NR. 006/22****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 342/44, Gemarkung Nächst Neuendorf

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Befreiung von: der Hauptfirstrichtung, der Geschossigkeit, der zulässigen GRZ für das Flurstück 342/44 in der Flur 1, Gemarkung Nächst Neuendorf.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

besteht nicht besteht für

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

Begründung:

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Am Mittelweg“ werden beantragt:

- 1.) Befreiung von den Festsetzung der Hauptfirstrichtung
- 2.) Befreiung von der Festsetzung der Geschossigkeit
- 3.) Befreiung von der Festsetzung der zulässigen GRZ

Zu 1.) Laut Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Hauptfirstrichtung parallel zum Amselweg festgesetzt. Das Wohnhaus soll parallel zur Erschließungsstraße errichtet werden. Grund ist die optimale Ausnutzung des Baugrundstücks. Alle weiteren Festsetzungen, die das Dach betreffen (Dachform, Dachneigung), werden eingehalten.

Zu 2.) Laut Bebauungsplan ist die Geschossigkeit für dieses Gebiet auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Das Baugrundstück hat nur eine geringe Größe von 446 m², die bebaubare Fläche ist zudem zusätzlich noch durch Baugrenzen beschränkt, dadurch ergibt sich der Wunsch der Bauherrschaft etwas mehr Raum im Dachgeschoss zu schaffen., durch eine Dachneigung von 48° und einem Kapitängiebel soll dies erreicht werden. In diesem Baugebiet wurden bereits Häuser in der geplanten Form gebaut. Im Übrigen entspricht das zusätzliche Vollgeschoss der neuen Definition der aktuell gültigen Brandenburgischen Bauordnung.

Zu 3.) Laut Bebauungsplan wird die GRZ um 0,11 überschritten. Wir bitten um Befreiung dieser Festsetzung, da die Bauherren bereits in der Größe des Grundstückes und in der Beschränkung durch die vorhandenen Baugrenzen betroffen sind. Das Haus wird in der bebaubaren Fläche geplant und hält alle nötigen Grenzabstände ein.

Die Durchführung des VEP Nr. 06/01 würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte gegenüber der Bauherrschaft führen.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und verletzt nicht die nachbarlichen Interessen.

Wir hoffen auf eine positive Zustimmung und bitten Sie hiermit, unseren Antrag wohlwollend zu prüfen und freizugeben.

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:

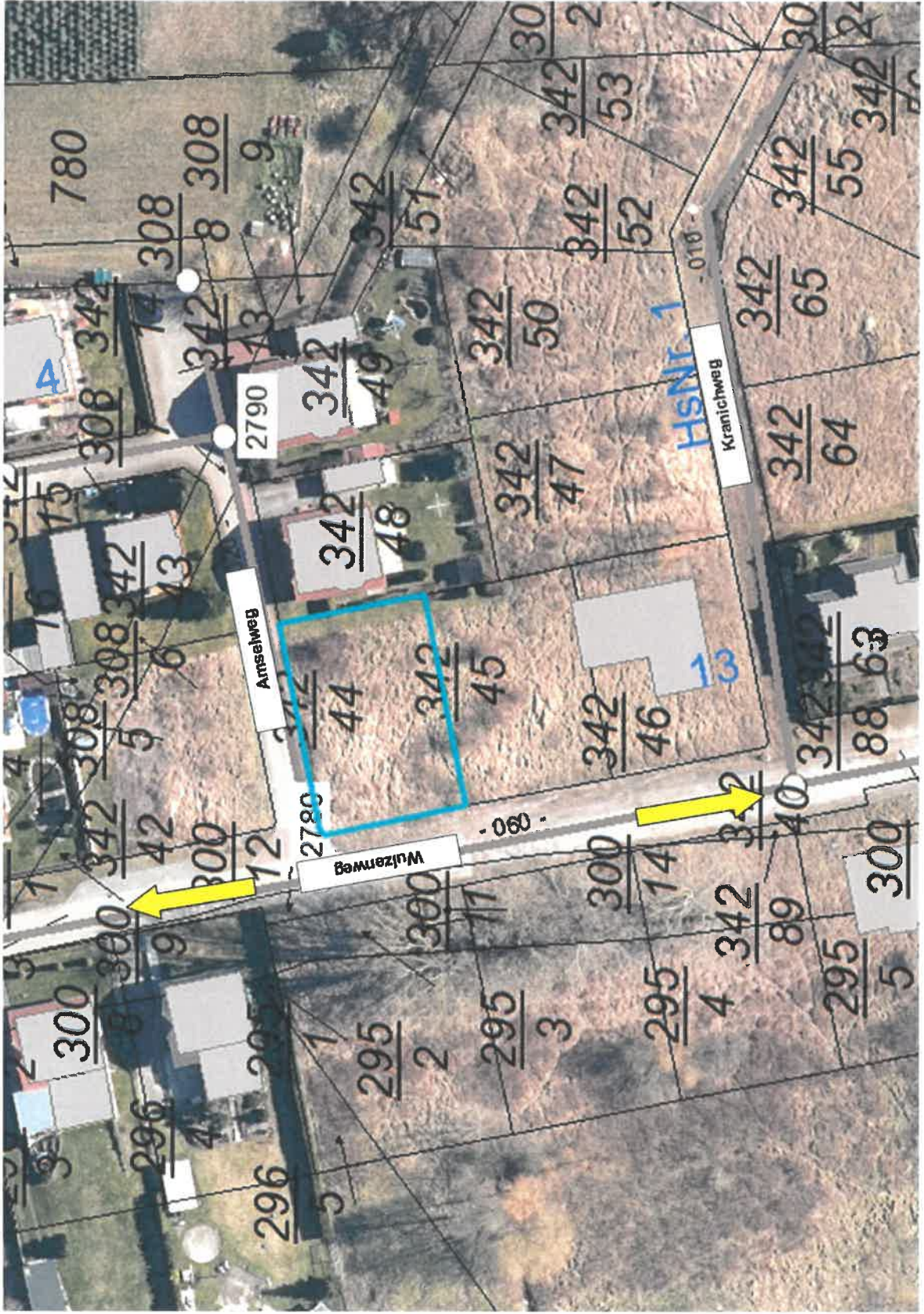
Lage im Raum

Auszug Planzeichnung VEP „Am Mittelweg“

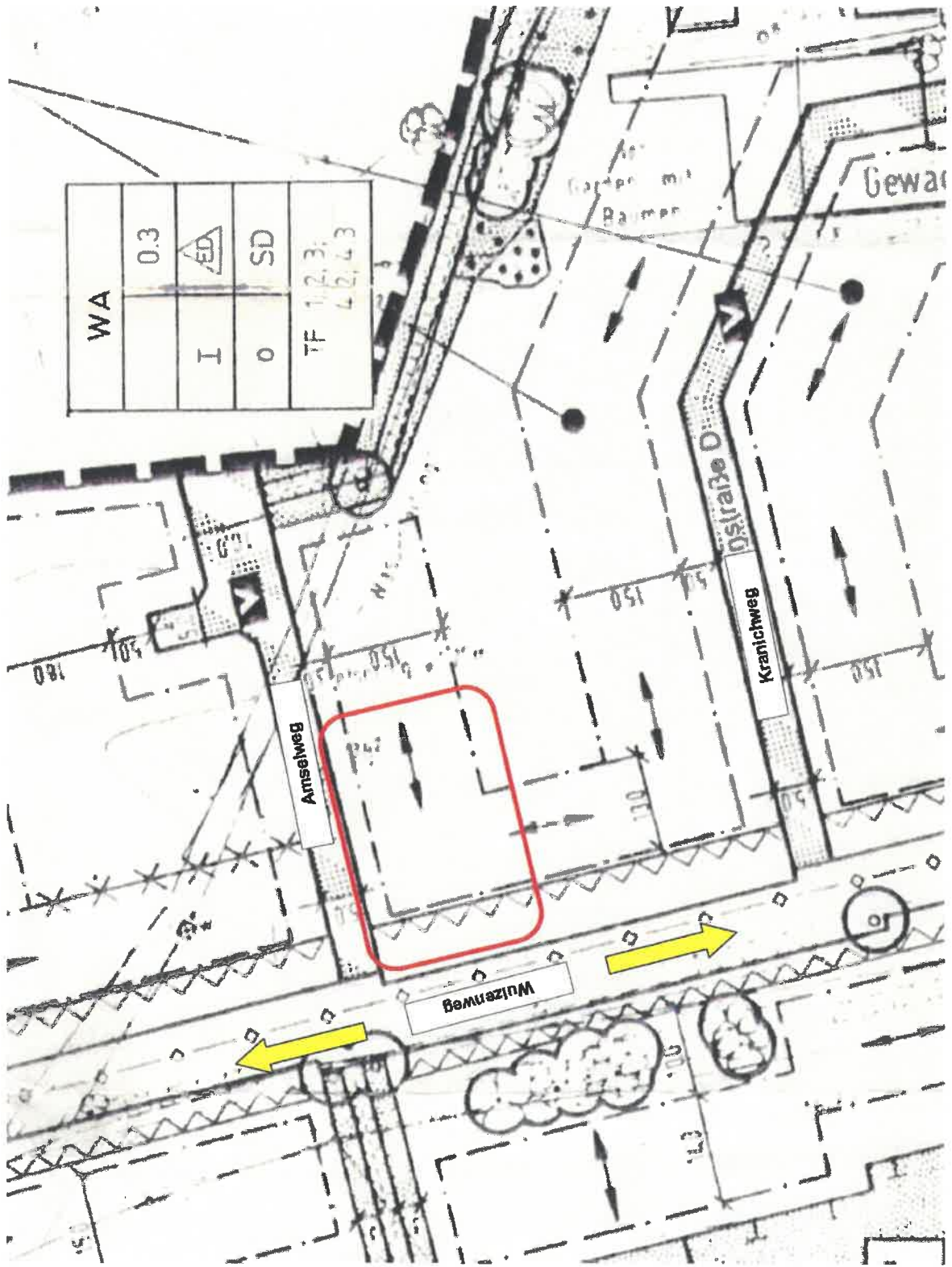
Auszug aus den Festsetzungen des VEP

Auszug amtl. Lageplan

Schnitte



Lage im Raum



Auszug Planzeichnung VEP „Am Mittelweg“

2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 (4) BauNVO maximal um 20% überschritten werden.

3 Dachformen

Alle im Plangebiet zu bauenden Häuser sind mit Satteldächern zu errichten. Der Neigungswinkel der Dachhäften 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 Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

5 Hauptfirstrichtung

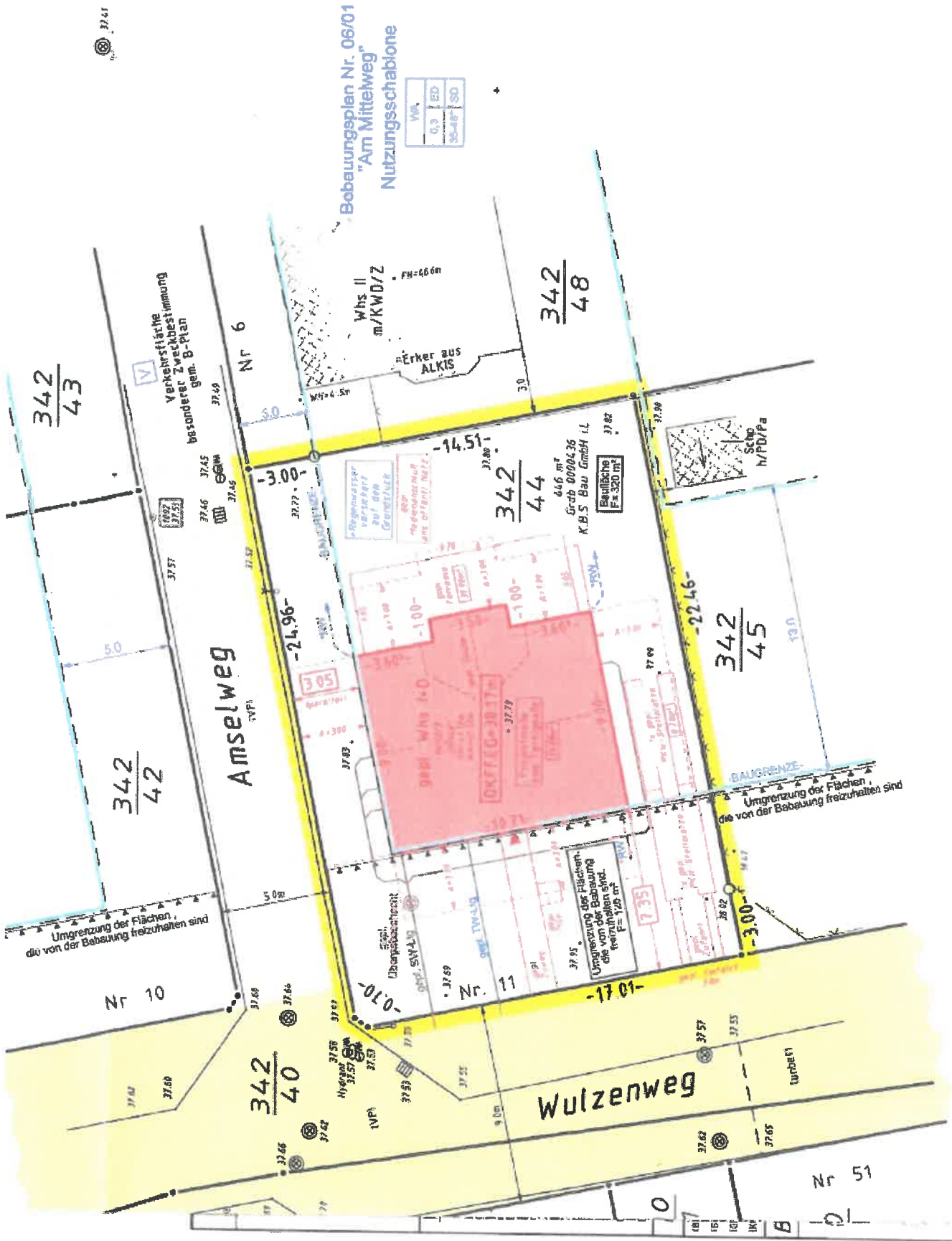
Die Hauptfirstrichtung ist parallel der Längsrichtung der Baugrenzen zu errichten. Sie gilt nicht für

- 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.

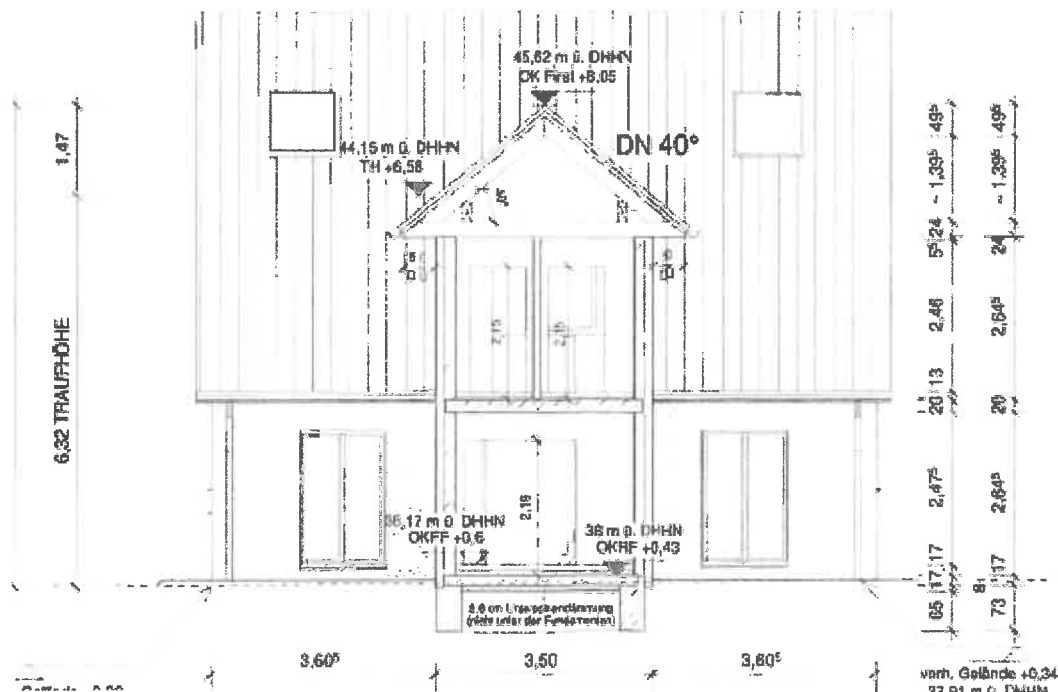
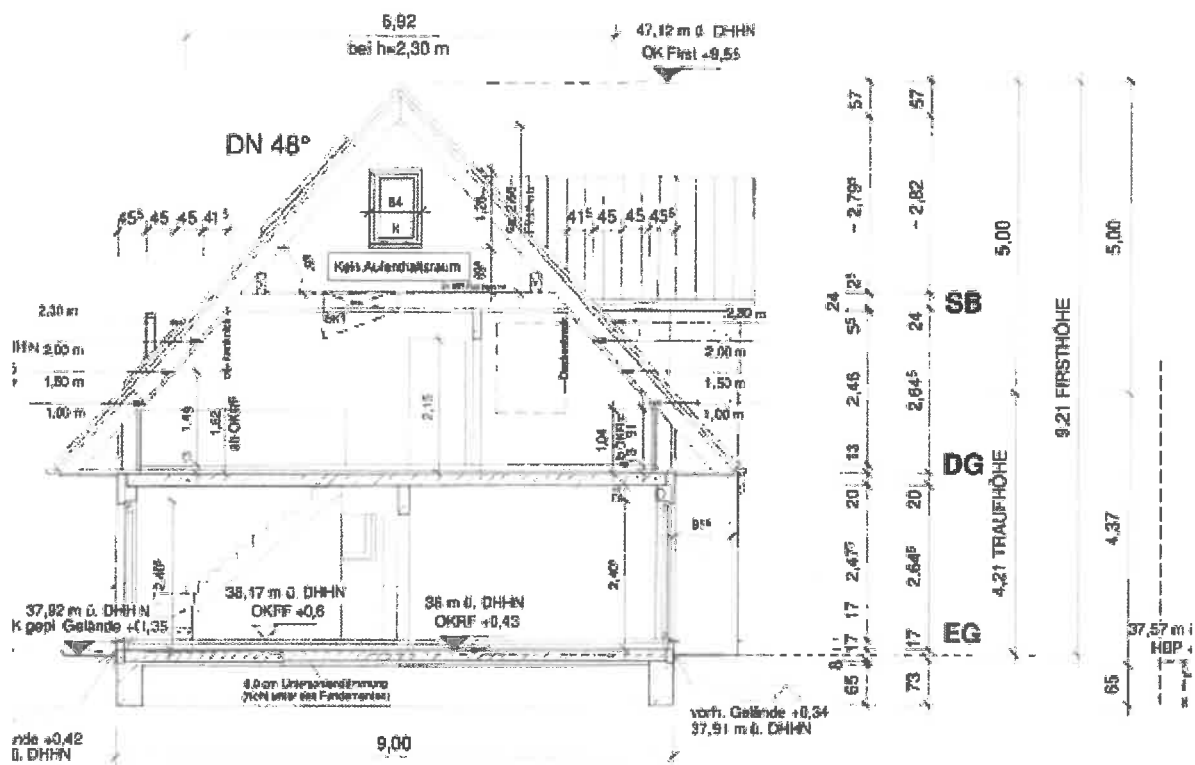
Auszug aus den Festsetzungen des VEP



VIA	
0,3	ED
35-48	SD

Bebauungsplan Nr. 06/01
"Am Mittelweg"
Nutzungsschablonen

Auszug amtl. Lageplan



Schnitte