



Amt  
(GB III) Bauamt

Aktenzeichen  
6020

Beratung	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Fl.-Nr. 1269/416, 1269/415: Neubau von vier Reihenhäusern, 4. Tektur: Zuwegung Haus 2 + 3 direkt über Straße, Farmerstraße 26 a, b, P. GmbH - Tektur -

**Anlagen:**

Lageplan, Skizzen, B-Plan zu BV 1567

**Beratungsfolge:**

BA 26.07.2022	BA 01.01.2022	BA 22.06.2021	BA 23.02.2021
---------------	---------------	---------------	---------------

**Sachverhalt:**

Bebauungsplan	Nr. 16 K	vom 22.06.2011
§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
§ 35 BauGB Außenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
Gebietsart	§ 3 WR BauNVO	
Grundstücksfläche	Haus 2 200 m <sup>2</sup> Haus 3 218 m <sup>2</sup>	
Überschwemmungsgebiet	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Zulässige GFZ/GF	315 m <sup>2</sup>	Beantragte GFZ/GF	k.Ä.
Zulässige GRZ	0,40 + 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Beantragte GRZ	Haus 2 0,56 Haus 3 0,62
Baugrenzenüberschreitung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	

Abweichungen vom Bebauungsplan oder von der umliegenden Bebauung bzw. Stellungnahme der Verwaltung:

Die Antragstellerin möchte ihr bereits genehmigtes Bauvorhaben, nämlich die bereits errichteten vier Reihenhäuser tektieren und nun die Reihenhäuser 2 und 3 direkt über die Straße begehbar machen.

**1. Grüne Vorgartenzone**

In den zahlreichen Vorgesprächen wurde mehrfach auf die grün zu erhaltende Vorgartenzone hingewiesen. Man einigte sich ganz bewusst auf den Verzicht einzelner Zuwegungen um so ein möglichst grünes Gesamtbild erhalten zu können.

In der Begründung des Ur-Bebauungsplans Nr. 16 vom 20.10.1989 heißt es zur Grünordnung und Freiflächengestaltung:

„Sensibilisierung und Aufklärung der Bevölkerung über die Gefährdung der vorhandenen Qualitäten durch Unachtsamkeit bei scheinbar unbedeutenden Einzelmaßnahmen. Man denke nur an die vielen unnötigen Asphaltierungen und Versiegelungen von Hof und Garageneinfahrten, die zu einer Aneinanderreihung unschöner kleiner Asphaltseen führen und im Straßenzusammenhang oft wenig von dem Gartenstadtcharakter übriglassen.“

## 2. Befreiung GRZ

Das Grundstück wurde in fünf Einzelgrundstücke zerlegt. Bei Grundstücksteilungen dürfen keine bauordnungsrechtlichen oder bauplanungsrechtlichen Vorgaben verletzt werden. Aufgrund der GRZ-Erhöhung durch die zusätzliche Zuwegung würde Haus 3 eine GRZ von 0,62 erreichen. Hierfür wird eine Befreiung im Sinne von § 31 Abs. 2 BauGB beantragt. Nach Ansicht der Verwaltung sollte der Befreiung nicht zugestimmt werden. Die großzügig festgesetzte GRZ mit der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO und Gründe der Gleichbehandlung sprechen gegen eine Befreiung.

## Vorschlag zum Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag **nicht** zu.