



Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
III	2025/008	12.03.2025

BERATUNGSFOLGE			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Umwelt- und Planungsausschuss	25.03.2025	Entscheidung	öffentlich

Bauantrag für den Umbau des Wohnhauses, die Errichtung eines Geräteschuppens, einer Terrassenüberdachung und von zwei Carports - Beschlüsse über Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen

Beschlussvorschlag:

Geräteschuppen, geplantes und vorhandenes Carport teilweise oder vollständig außerhalb der Baugrenzen im Vorgartenbereich

Für die Standorte des Geräteschuppens, des geplanten und des vorhandenen Carports außerhalb der Baugrenzen im Vorgartenbereich wird einer Befreiung zugestimmt.

Abweichung von der Festsetzung der Traufhöhe

Einer Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Traufhöhe des Wohngebäudes wird zugestimmt.

Fassadengestaltung des Geräteschuppens

Für die Fassadengestaltung des Geräteschuppens wird einer Abweichung gem. § 3 Abs. 4 der Gestaltungssatzung zugestimmt.

Firstrichtung des Geräteschuppens

Für den Geräteschuppen wird einer Abweichung von der im Bebauungsplan festgesetzten Hauptfirstrichtung zugestimmt.

Dachform Geräteschuppen

Für den Geräteschuppen wird einer Abweichung von der in der Gestaltungssatzung festgelegten Dachform zugestimmt.

Dachaufbauten

Für die Errichtung der nach Westen geplanten Dachgaube des Wohnhauses wird einer Befreiung von Ziff. 3 der textlichen Festzungen des Bebauungsplanes zugestimmt.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

keine

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja nein

Sachdarstellung:

Im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau des Wohnhauses auf dem Grundstück Lienener Damm 21 (Anlage 1 – Lageplan) werden folgende Abweichungen, Befreiungen und Ausnahmen von den bauplanungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 8 A „Am Nachtigallenweg“ beantragt:

Geräteschuppen, geplantes und vorhandenes Carport teilweise oder vollständig außerhalb der Baugrenzen im Vorgartenbereich

Nach § 10 der Gestaltungssatzung sind Vorgärten außer den notwendigen Zuwegungen und Stellplätzen gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Standorte des vorhandenen Geräteschuppens sowie des geplanten und des vorhandenen Carports befinden sich teilweise oder vollständig zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche (Lienener Damm) im Vorgartenbereich. Soweit es nicht zu einer Beeinträchtigung der dorf- und landschaftsgemäßen

sowie ökologisch aufwertenden Gestaltung des Vorgartens führt, können Ausnahmen zugelassen werden. Der Vorgartenbereich ist zum Lienener Damm mit einer Hecke abgegrenzt und nicht einsehbar. Aufgrund des vorhandenen Baum- und Grünbestands auf dem Grundstück wird die Erteilung einer Ausnahme für den Geräteschuppen und die Carports für vertretbar gehalten.

Abweichung von der Festsetzung der Traufhöhe

Der Bebauungsplan setzt eine Traufhöhe von 3,50 m fest. Die Traufhöhe des jetzigen Wohngebäudebestands beträgt 3,98 m. Ein Abgleich mit der ursprünglichen Baugenehmigung hat ergeben, dass schon in der Baugenehmigung vom 17.05.1979 die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe nicht eingehalten wird. Es ist davon auszugehen, dass die Höhe der Dachrinne (3,20 m) mit der Traufhöhe gleichgesetzt wurde, da 1979 die Traufhöhe nicht, so wie heute (aufgehendes Mauerwerk/Schnittkante Dachhaut), definiert wurde. Die geplante Traufhöhe -nach heutiger Definition - soll nach dem Umbau 4,07 m betragen, so dass sich hier gegenüber der jetzt bestehenden Traufhöhe nur eine geringfügige Erhöhung von 9 cm ergibt. Aufgrund der Geringfügigkeit sollte eine Zustimmung zu der beantragten Abweichung erfolgen.

Fassadengestaltung Geräteschuppen

Der vorhandene Geräteschuppen hat eine Holzbekleidung und widerspricht der textliche Festsetzung Ziff. 6 des Bebauungsplanes wonach bei allen Baukörpern – mit Ausnahme von Carports - mindestens 2/3 der Außenwände in Verblendmauerwerk (Mauerziegel oder Klinker) herzustellen sind. § 3 Abs. 4 der Gestaltungssatzung lässt Ausnahmen von der festgesetzten Materialvorgabe der Außenwandflächen zu, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Der Geräteschuppen ist straßenseitig nicht einsehbar, so dass eine optische Beeinträchtigung nicht vorliegt. Des Weiteren ist eine Gleichsetzung dieser Nebenanlage mit einem Carport vertretbar. Insofern sollte von der Ausnahmemöglichkeit Gebrauch gemacht werden.

Firstrichtung des Geräteschuppens

§ 2 Abs. 1 der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan bestimmt, dass die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzten Firstrichtungen zulässig sind. Die gewählte Firstrichtung der Nebenanlage entspricht nicht der im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtung.

Der Bebauungsplan enthält keine Bestimmung, wonach die sonst üblicherweise nur für den Hauptbaukörper festgesetzte Firstrichtung auch für untergeordnete Nebenanlagen gelten soll. Außerdem sind nach der Gestaltungssatzung Ausnahmen von den festgesetzten Firstrichtungen zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt

wird. Eine optische Beeinträchtigung des Straßenbildes ist aufgrund des vom Lienener Damm abgewandten Standortes des Geräteschuppens nicht zu befürchten. Einer Abweichung sollte zugestimmt werden.

Dachform Geräteschuppen

Nach § 8 Abs. 1 der Gestaltungssatzung sind Nebenanlagen entweder mit einem Flachdach oder mit einem Sattel- bzw. Walmdach zu errichten, das sich dem Hauptgebäude hinsichtlich der Dachneigung und Dachform anpasst. Die Dachneigung des vorhandenen Geräteschuppens hat die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude (30°). Allerdings hat der Geräteschuppen im Gegensatz zum Hauptgebäude (Walmdach) ein Satteldach. Ausnahmen können gestattet werden, sofern das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Zwischen dem Hauptgebäude und dem vorhandenen Geräteschuppen besteht kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang. Eine Beeinträchtigung des Straßenbildes ist - auch aufgrund der vorhandenen Einfriedung - nicht zu befürchten.

Dachaufbauten Wohnhaus

Nach Ziff. 3 des Bebauungsplanes sind Dachgauben nur bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Dachneigungen von 38° bzw. 48° bis zu einem Drittel der Gebäudelänge zulässig und als Flachdach auszuführen. Die Dachneigung des umzubauenden Wohnhauses beträgt 30°. Es soll eine nach Westen ausgerichtete Dachgaube mit einer Breite von 5,59 m entstehen. Die Gesamtlänge des Gebäudes beträgt 22,06 m. Die geplante Gaube ist mit ihrer Breite im Verhältnis (ca. 1/4) zur Länge des Gebäudes untergeordnet und vom Lienener Damm zudem straßenseitig nicht einsehbar. Es ist vertretbar, für die Errichtung der Gaube einer Befreiung zuzustimmen.

Karl Piochowiak
Bürgermeister

Moritz Hillebrand
Fachbereichsleitung

Josef Göcke
Sachbearbeitung

Anlage
Vorlage 2025/008, Anlage 1 - Lageplan