



Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	05.04.2018	X/2018/227

Amt / Fachbereich	Datum
Bauabteilung	05.04.2018

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss</b>	<b>17.04.2018</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>19.04.2018</b>		<b>N</b>
<b>Rat</b>	<b>26.04.2018</b>		<b>Ö</b>

**Befreiung v. d. Festsetz. d. Bebauungsplanes Nr. 1 S II "Hurrenhof/Wiekstr." f. d. Grundstück "Am Mühlenbach 12" (Errichtung v. zwei Wohnhäusern) bezügl. d. teilweisen Überschreitg. d. überbaubaren Bereiches, d. Geschossigkeit für Gebäude 2 u. der geänderten Dachform u. -neigung**

**Beschlussvorschlag:**

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 S II „Hurrenhof/Wiekstraße“, mit dem Ziel, auf dem Grundstück Am Mühlenbach 12 zwei Wohnhäuser zu errichten, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. §36 in Verbindung mit §31 (2) BauGB erklärt.

Es handelt sich um folgende Befreiungen (siehe Anlage):

1. Das geplante Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten im vorderen Grundstücksteil (Straßenseite), darf die Baugrenzen zur Süd-Ostseite um ca. 2,00 m überschreiten.
2. Das geplante Einfamilienhaus (Stadtvilla) im hinteren Grundstücksbereich (Bachseite), darf als 2-geschossige Stadtvilla mit einem Zeltdach und einer Dachneigung von 23° errichtet werden. Der Überschreitung der hinteren Baugrenze zur Nord-Westseite um ca. 3,00 m wird ebenfalls zugestimmt.

Unterschriften	
Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister 

Sachverhalt
-------------

Von dem Bauunternehmen Gründker aus Glandorf liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten vor. Das Grundstück „Am Mühlenbach 12“ ist zurzeit unbebaut.

Die Bebauung dieses Grundstückes ist gem. Bebauungsplan Nr. 1 S II „Hurrenhof/Wiekstraße“ zu beurteilen.

Um die geplante Bebauung umsetzen zu können, sind mehrere Befreiungen erforderlich (siehe auch Anlage zur Begründung der Befreiung).

1. Gebäude 1: Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten im vorderen Grundstücksteil (Straße)
  - Teilweise Überschreitung der südöstlichen (straßenseitigen) Baugrenze
2. Gebäude 2: Einfamilienhaus mit Garage im hinteren Grundstücksbereich
  - Das Gebäude ist als Stadtvilla geplant und ist deshalb 2-geschossig
  - Es ist ein Zeltdach mit einer Dachneigung von 23° vorgesehen
  - Teilweise Überschreitung der nordwestlichen (hinteren) Baugrenz

Zu 1.

Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten im vorderen Grundstücksteil (Straßenseite)

- Gem. Bebauungsplan sind als Abstand zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenze ca. 8,00 m vorgesehen. Die Gebäude auf den Nachbargrundstücken haben alle nur einen Abstand zwischen 3,00 und 5,00 m zur Straßengrenze. Das Wohnhaus ist mit einem Abstand von 6,00 m geplant, negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Zu 2.

Einfamilienhaus mit Garage im hinteren Grundstücksteil (Bachseite)

- Der Bebauungsplan sieht eine 1-geschossige Bebauung mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 26-36° vor. Die Stadtvilla ist 2-geschossig, mit einem Zeltdach und mit einer Dachneigung von nur 23° geplant. Durch die geringe Dachneigung ist die Stadtvilla nur 78 cm höher als 1-geschossige Wohnhaus. Im Umfeld sind mehrere 2-geschossige Mehrfamilienhäuser, die erheblich höher sind, vorhanden.  
Wegen der geringen Gebäudehöhe kann den Abweichungen zugestimmt werden.
- Das hintere Gebäude (Bau in der 2. Reihe) soll die Baugrenze um ca. 3,00 m überschreiten. Bei dem großen Grundstück (ca. 1200 qm) und dem kleinen überbaubaren Bereich, kann diese Überschreitung als gering betrachtet werden.

Grundsätzlich kann gem. § 31 (2) BauGB von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes u. a. dann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis, würde dieser den Befreiungen unter der Bedingung zustimmen, dass die rechten und die linken Nachbarn ebenfalls zustimmen. Diese Zustimmungserklärungen liegen zwischenzeitlich schriftlich vor.



**Anlage:**