

Dezernat III - Planen und Bauen - FB 4
Dezernent/in: Herr Morfeld
FBL/in: Herr Tönnies
Vorlagenersteller/in: Herr Tönnies

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Bau-, Planungs- und Strukturausschuss

Termin:

16.01.2012

öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Bauanträge/Bauvoranfragen

**Neubau eines Einfamilienwohnhauses im Baugebiet "Gartenstraße" ,
Dettmarstraße 18**

**- Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezügl. der
Dachneigung, Firstrichtung, Zufahrtsregelung und Fläche mit Bindung von
Pflanzung/Garagenposition**

Sachdarstellung:

Die Bauherren beabsichtigen, auf einem Grundstück an der Dettmarstraße 18 (Flur 22 Flurstück 721) ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage zu errichten. Einer ersten Bauvoranfrage der Bauherren vom 08.11.2010 zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachneigung, Geschossigkeit und der Zufahrtsregelung über den Stichweg wurde in der Sitzung des BPA am 09.11.2010 zugestimmt. Im Laufe der Planungsphase haben sich die Bauherren bezüglich der Baukörperstellung anders entschieden.

Nach den nun vorliegenden Unterlagen werden die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gartenstraße“ in mehreren Vorgaben nicht eingehalten.

- Die Dachneigung ist im B-Plan mit 35 - 40° angegeben, die geplante liegt bei 43°. Die Bauherren möchten ein EFH mit Satteldach (optisch eingeschossig) bauen. Die festgesetzte Dachneigung lässt das heute klassische EFH mit guter Ausnutzung des Dachgeschosses nicht zu.

- Die vorgeschriebene Firstrichtung wird nicht eingehalten. Im Laufe der Planungsphase haben die Bauherren sich zu einer anderen Firstrichtung entschieden. Wichtig war den Bauherren immer die Hausstellung in Bezug zum Quartiersplatz. Durch die Drehung der Firstrichtung zeigt die Haustür zum Platz und nicht mehr die lange Garagenfront. Das Wohnhaus wird dem Platz zugewandt. Aufgrund der damaligen Erstellung des Quartiersplatzes ist eine Zufahrt

von dort aus auf das Grundstück nicht mehr möglich (Bäume). Daher würde bei Einhaltung der vorgeschriebenen Firstrichtung die Garagenposition nur an der Quartiersplatzseite möglich sein. Diese neue Firstrichtung sehen die Bauherren als optisch gelungener an und als Aufwertung des Quartiersplatzes.

- Garagenposition / Fläche mit Bindung von Pflanzung.
Durch die Ausrichtung des Wohngebäudes wird eine gewünschte Doppelgarage nördlich des Gebäudes platziert. Hier wird ein im Bebauungsplan festgesetzter Pflanzstreifen von 1,50 m auf 1,00 m dadurch reduziert.
- Zufahrtsregelung / Fläche mit Bindung von Pflanzung.
Eine Zufahrt zum Grundstück über den Quartiersplatz wird von der Gemeinde nicht gewünscht. Ein im Bebauungsplan entlang des Stichweges festgesetzter Streifen von 1,50 m mit Bindung und Erhaltung von Pflanzung soll in einem Bereich zum Zwecke einer Grundstückszufahrt aufgehoben werden.

Beschlussvorschlag:

Über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gartenstraße“ in Bezug auf Dachneigung, Firstrichtung, Garagenposition und der Zufahrt wird als Einzelfallentscheidung, da städtebaulich vertretbar, wie folgt entschieden:

- Das Dach mit einer Neigung von 43° zu errichten und der Änderung der Firstrichtung wird zugestimmt.
- Der Zufahrt über den Stichweg wird zugestimmt.
- Der Verkleinerung des Pflanzstreifens auf 1,00 m im Bereich der Doppelgarage wird nicht zugestimmt.

Wadersloh, den 04.01.2012

Christian Thegelkamp
Bürgermeister