



Verantwortlich: Nicole Brackelmann
Amt: Bauamt

SITZUNGSVORLAGE

R/X/35

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschuss	30.06.2022	7	ja
Verwaltungsausschuss	06.07.2022	5	nein

Bebauungsplan Nr. 26 „Alter Sportplatz“ mit ÖBV

Hier: Befreiungsantrag Anzahl Wohneinheiten bzw. Überschreitung der Wohnfläche gegenüber der Hauptwohnung

Sachverhalt:

Auf dem 540 m² großen Grundstück „Kämmereihof 14“ in Reppenstedt befindet sich ein eingeschossiger Winkelbungalow, der aufgestockt werden soll. In der aufgestockten zweiten Etage soll eine zweite Wohnung mit der Grundstruktur der Erdgeschosswohnung entstehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Alter Sportplatz“ und legt als Art und Maß der baulichen Nutzung Folgendes fest:

Reines Wohngebiet, GRZ 0,35, Anzahl der Vollgeschosse: 2, offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser sowie die max. Firsthöhe von 9 Metern und max. Traufhöhe von 6,30 Metern.

Gemäß den textlichen Festsetzungen ist jedoch in jedem als Einzelhaus errichteten Wohngebäude höchstens eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite abgeschlossene oder nicht abgeschlossene Wohneinheit zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist und nur höchstens 50 % der Wohnfläche der Hauptwohnung hat.

Die Hauptwohnung hat eine Grundfläche von ca. 106 m². Da die geplante zweite Wohneinheit mit ca. 102 m² Grundfläche diese Festsetzungen des Bebauungsplans deutlich überschreitet, ist hierzu ein Befreiungsantrag gestellt worden, um das Bauvorhaben realisieren zu können.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Einzelhäusern 400 m² und pro Doppelhaushälfte 250 m².

Nach der Erläuterung zum o.a. Befreiungsantrag wären grundsätzlich bei der Grundstücksgröße von 540 m² rein rechnerisch auch zwei Doppelhaushälften zulässig. Gegenüber einem real geteilten Doppelhaus würde sich die Aufteilung der Wohnfläche lediglich von der Vertikalen in die Horizontale verlagern, da auf dem Grundstück zwei Wohneinheiten als Doppelhaushälfte zulässig seien. Es gibt keine Änderung des Zu- und Abgangsverkehrs im Sinne des Baurechts. Die Befreiung würde also verhältnismäßig bleiben.

Beschlussempfehlung:

keine

Anlage(n):

- Lageplan
- Wohnflächenberechnung
- Schnittzeichnung
- Grundriss Dachgeschoss