

STADT ZOSSEN**BESCHLUSS-NR. 074/22****VORLAGE****öffentlich**von: **Bauamt**

Bürgermeister	Rechts- und Personalamt	Kämmerei	Bauamt	Wirtschaftsförderung	Ordnungsamt

für

Beratungsfolge:				
Gremium	Datum Sitzung	Zuständigkeit	Abstimmung (J/N/E)	TOP
Ortsbeirat Zossen		Anhörung und Stellungnahme		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen	31.08.2022	Beratung und Empfehlung		Ö
Hauptausschuss der Stadt Zossen	14.09.2022	Entscheidung		Ö

Betreff:**Befreiung von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Töpchiner Weg"****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die Befreiung von der vorgegebenen Baukörpergestaltung,
2. die Befreiung von der vorgegebenen Drempelerhöhung,
3. die Befreiung von der vorgesehenen Dachneigung,
4. die Befreiung von den erlaubten Vollgeschossen für die Flurstücke 453, 454, Flur 5 in der Gemarkung Zossen.

oder

5. gemäß Protokoll.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf X besteht nicht besteht für

Bestätigung nach Beschlussfassung	Bestätigung nach Beschlussfassung
Bürgermeisterin	Vors. d. Stadtverordnetenversammlung

Begründung

(übernommen vom Bauantragsformular für Befreiung gemäß Bauantrag vom 26.03.2022)

Baukörpergestaltung

Im gültigen Erschließungsplan 4 " Töpchiner Weg" für die Gemeinde Zossen aus den 90er Jahren wurde ein damals vorliegender Bauantrag für 13 Reihenhäuser in den verbindlichen Erschließungsplan eingearbeitet. Vorgenannter Bauantrag wurde jedoch zurückgenommen und nicht mehr eingereicht. Der Erschließungsplan per se setzt jedoch keinesfalls die Erstellung von Reihenhäuser als verbindliche Vorgabe voraus sodass der neue Grundstückseigentümer nun eine alternative Bebauung beantragt. Aus vorgenannten Gründen wird daher hiermit die Befreiung nach § 31 BauGB von der im o.g. Erschließungsplan vorgegebenen Baukörpergestaltung beantragt.

Drempelhöhe

Nach dem noch immer gültigen Erschließungsplan 4 „Töpchiner Weg“ für die Gemeinde Zossen aus den 90er Jahren ist eine Drempelhöhe von höchstens 60 cm zulässig. Diese baurechtliche Forderung wurde aus nachstehenden Gründen marginal überschritten. Wir beantragen daher hiermit die Befreiung nach **§ 31 BauGB** von der im o.g. Erschließungsplan vorgesehenen Drempelhöhe.

Begründung :

Der vorliegende Bauantrag basiert auf dem Erschließungsplan 4 " Töpchiner Weg" für die Gemeinde Zossen aus den 90er Jahren in denen die ökonomischen Gesichtspunkte beim Bauen nicht mit der heutigen Zeit vergleichbar waren. Zur Optimierung der Wohnraumflächen wurde daher unter Berücksichtigung der damals gültigen sogenannten 2/3-Regelung für die Definition von Vollgeschossen die Drempelhöhe überschritten.

Dachneigung

Nach dem noch immer gültigen Erschließungsplan 4 „Töpchiner Weg“ für die Gemeinde Zossen aus den 90er Jahren ist nur eine Dachneigung von 40 Grad im Planungsgebiet zulässig. Nachdem man als Dachform eine sogenanntes Mansarddach wählte wurde diese baurechtliche Forderung auch aus nachstehenden Gründen nicht eingehalten. Wir beantragen daher hiermit die Befreiung nach § 31 BauGB von der i o.g. Erschließungsplan vorgesehenen Dachneigungen.

Begründung:

Der vorliegende Bauantrag basiert auf dem Erschließungsplan 4 " Töpchiner Weg" für die Gemeinde Zossen aus den 90er Jahren in denen die ökonomischen Gesichtspunkte beim Bauen nicht mit der heutigen Zeit vergleichbar waren. Zur Optimierung der Wohnraumflächen wurde daher unter Berücksichtigung der damals gültigen sogenannten 2/3-Regelung für die Definition von Vollgeschossen ein Mansarddach mit unterschiedlichen Dachneigungen gewählt und die Vorgabe somit nicht eingehalten.

Geschossigkeit

Nach Novellierung der Bauordnung Brandenburg aus dem Jahre 2018 wurde die bis dahin gültige Definition von Vollgeschossen abgeschafft. Nach neuer Definition wird der Begriff Vollgeschosse nicht mehr verwendet. Nach § 2 (6) BbgBO liegen nun vielmehr 3 Geschosse im Rahmen unserer Baubeantragung vor. Wir beantragen daher hiermit die Befreiung nach § 31 BauGB von der im § 2 (6) BbgBO beschriebenen zulässigen Anzahl von Geschossen.

Begründung :

Der vorliegende Bauantrag basiert auf dem Erschließungsplan 4 " Töpchiner Weg" für die Gemeinde Zossen aus den 90er Jahren. Zu diesem Zeitpunkt war nach der damals gültigen Brandenburger Bauordnung u. a. die sogenannte 2/3-Regelung für die Definition eines Vollgeschosses verbindlich. Nach dieser Bauordnung liegen daher für das geplante Bauvorhaben wie im Erschließungsplan vorgesehen nur 2 Vollgeschosse vor.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja _____ Nein X

Gesamtkosten:

Deckung im Haushalt: Ja _____ Nein _____

Finanzierung:

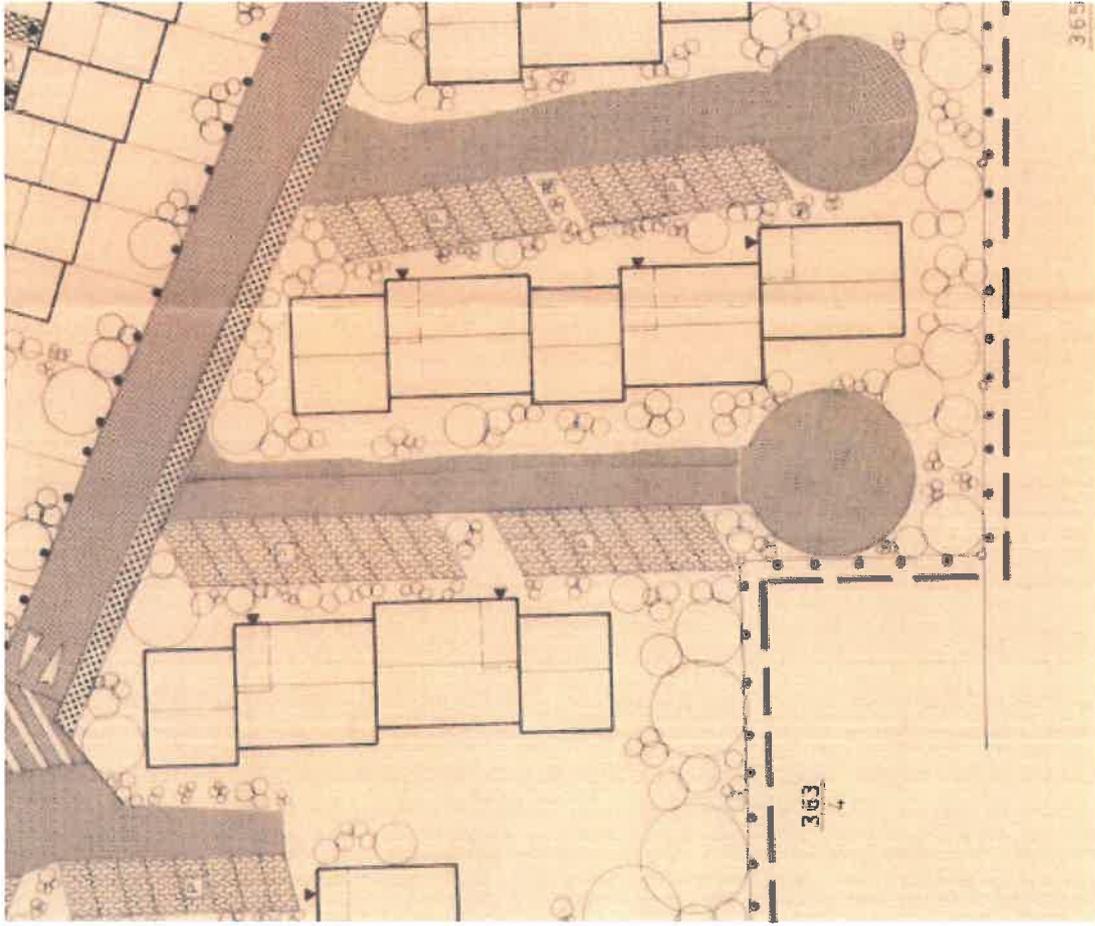
Finanzierung aus der
Haushaltsstelle:

Hinweis:

Die beigefügten Anlagen wurden ggf. wegen der geltenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) von persönlichen Daten freigemacht. Ersteller der Unterlagen sowie geweißte Inhalte sind der Stadt Zossen bekannt.

Anlage:

Auszug aus dem VEP
Festsetzungen des Vorhaben- und erschließungsplanes (VEP) Töpchiner Weg
Ansichten und Schnitte
Auszug aus dem amtl. Lageplan



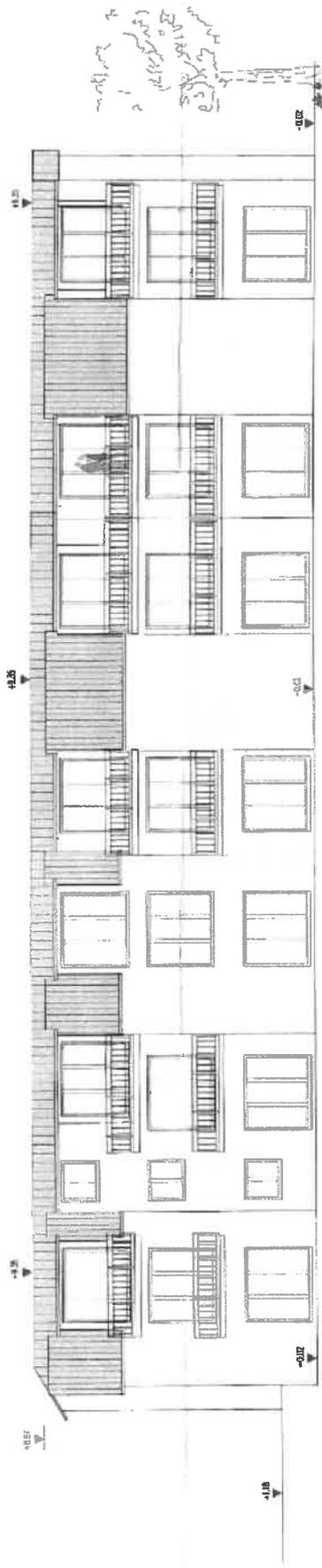
Festsetzung der Art der baulichen Nutzung

Teilgebiet I	WR	reines Wohngebiet Einfamilien-Reihenhäuser
Teilgebiet II	WR	reines Wohngebiet Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen
Teilgebiet I und II (einheitlich)		
Bauweise		geschlossen
Grundflächenzahl		0,38
Vollgeschosse		2
Dachgeschloß ausgebaut bzw. ausbaufähig		1
Dachgauben		ja
Drempel		max. 0,60 m
Dachneigung		40°
Firshöhe		max. 11,50 m
Traufhöhe		max. 6,50 m

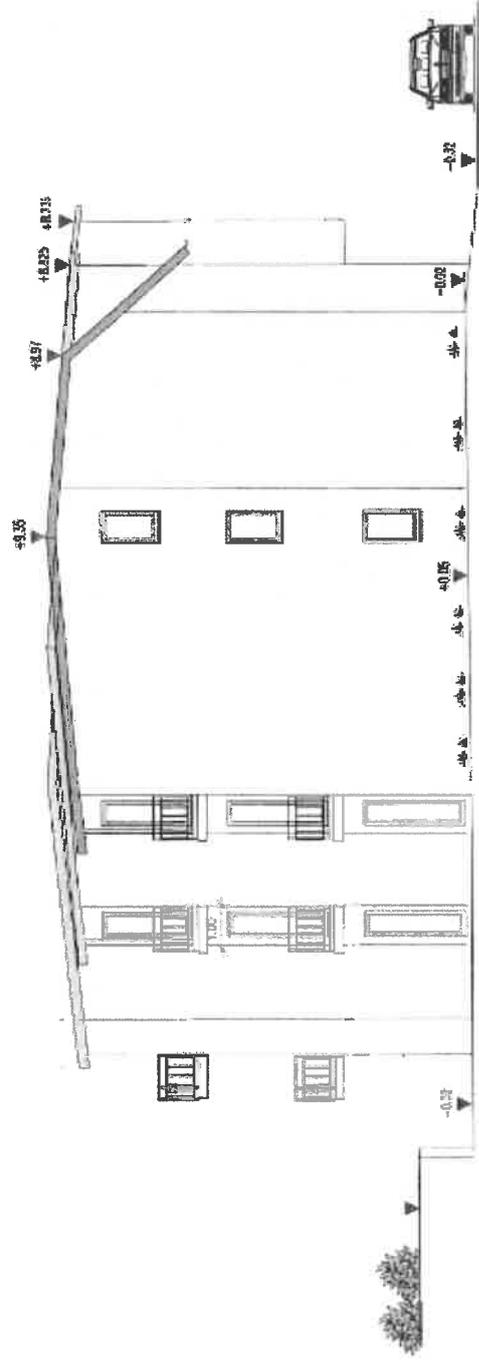
Ausschnitt aus dem VEP

Ausschnitt aus den textlichen Festsetzungen

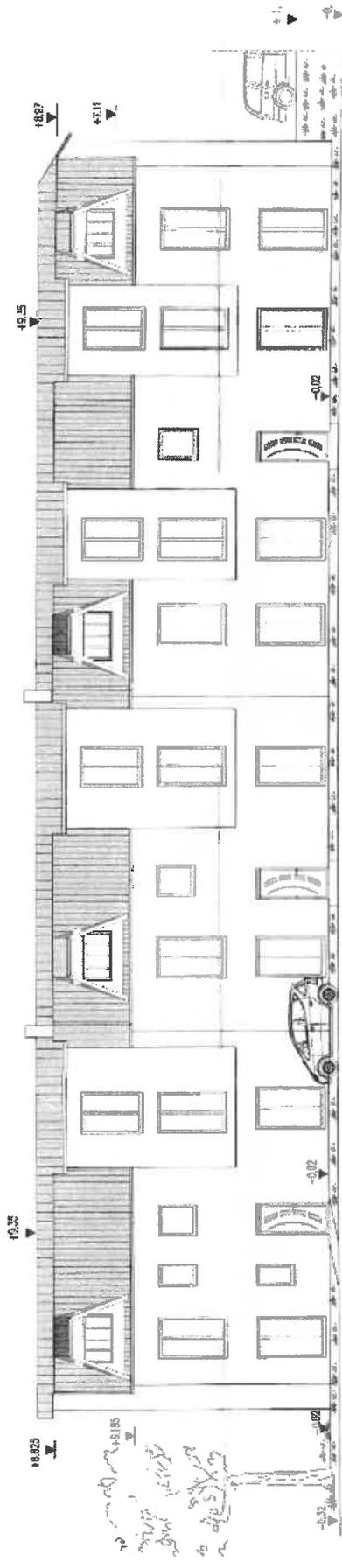




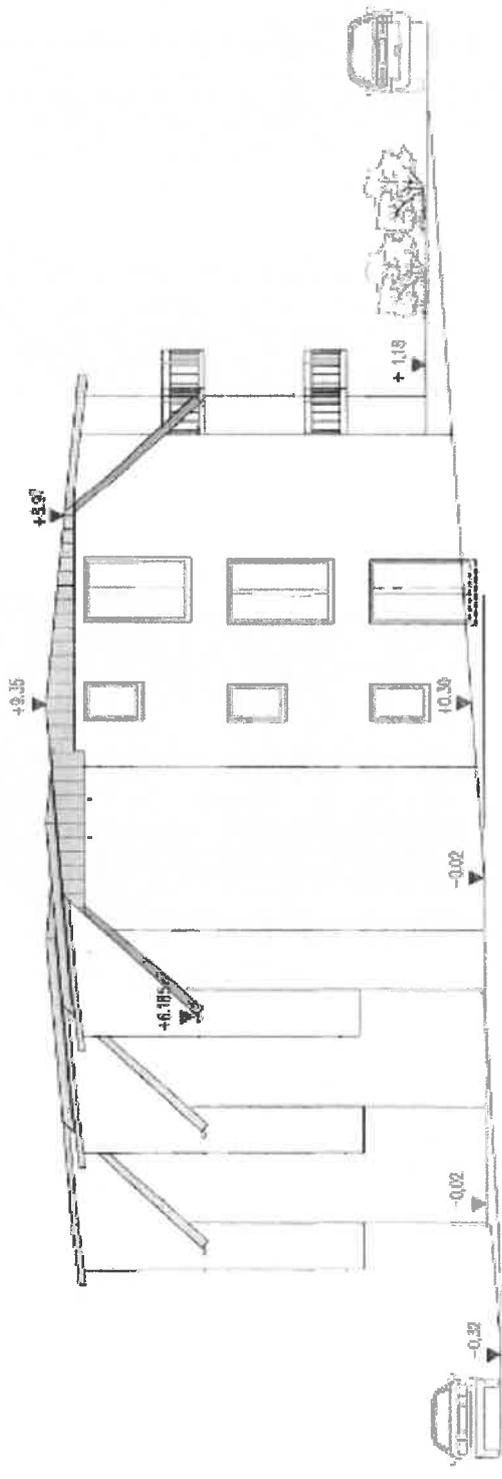
Westansicht Bauabschnitt 1



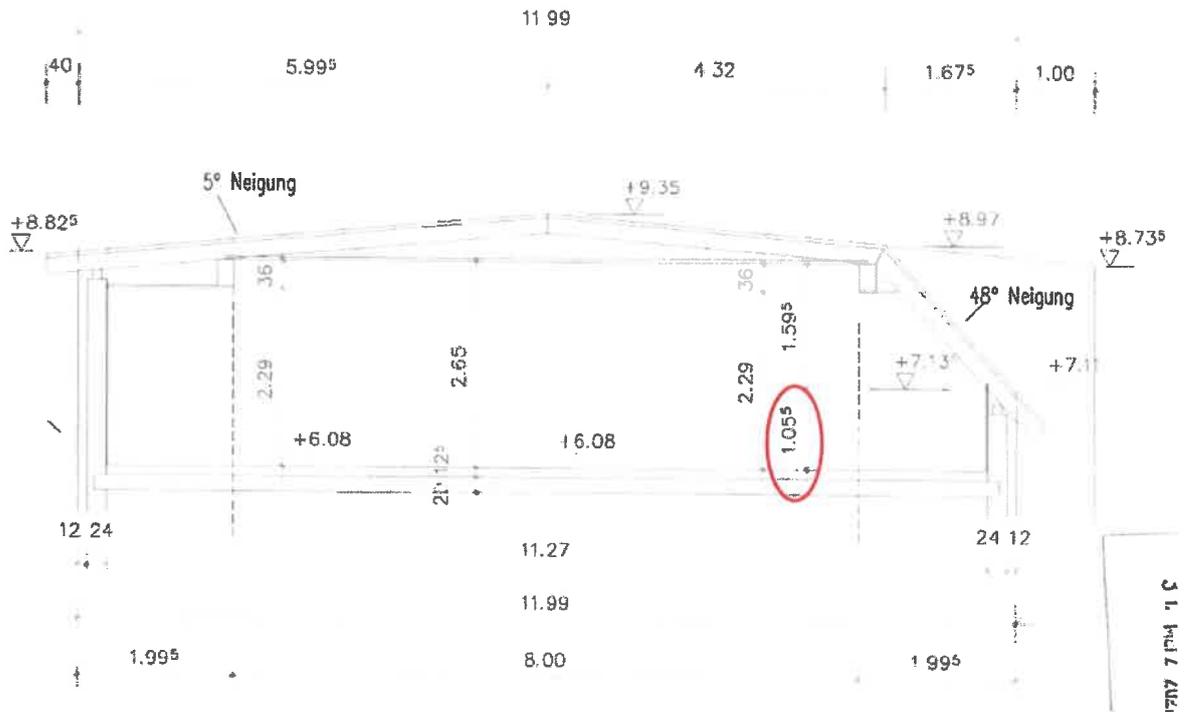
Nordansicht Bauabschnitt 1



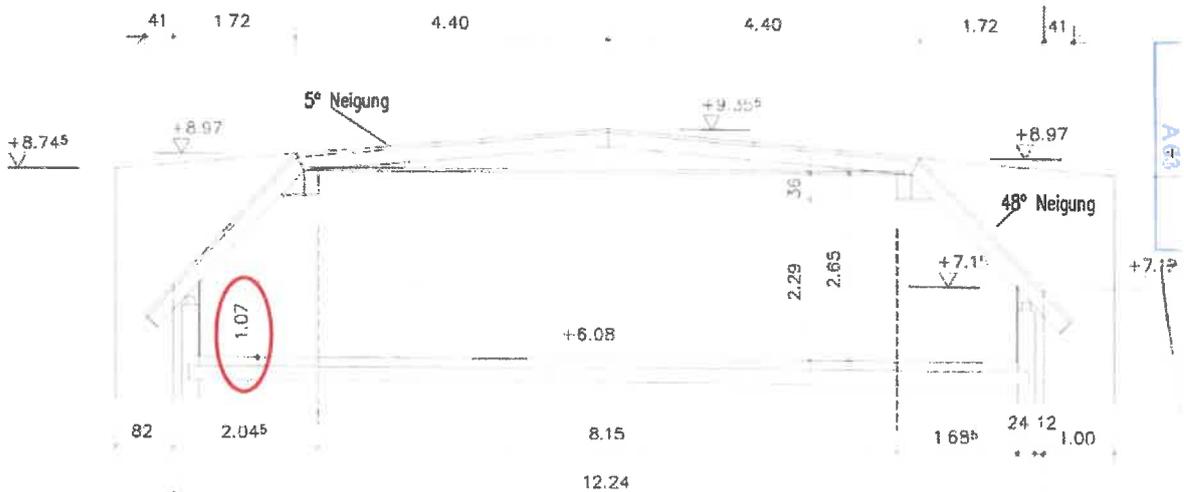
Westansicht Bauabschnitt 2



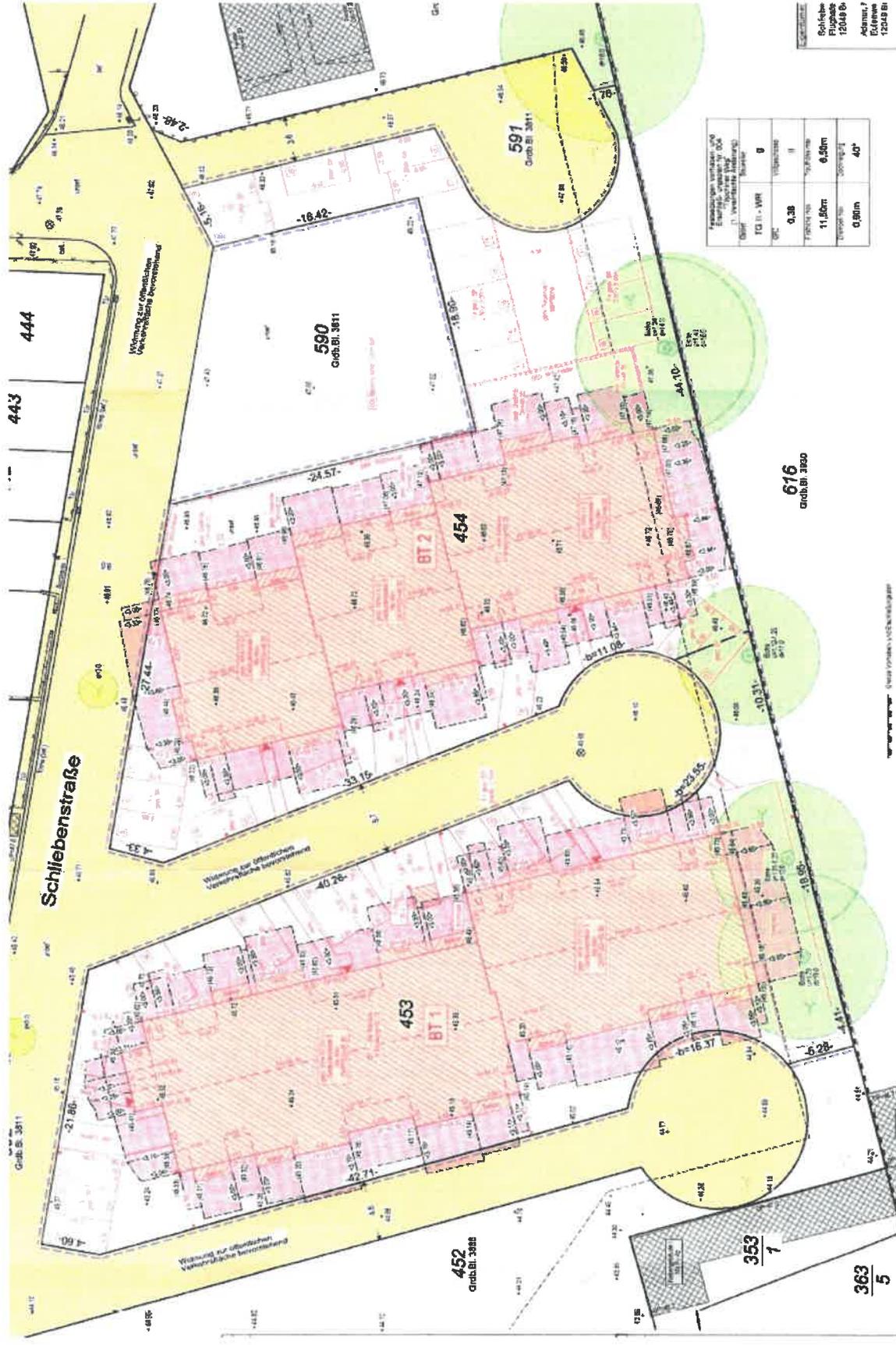
Südansicht Bauabschnitt 2



Schnitt Bauabschnitt 1 mit eingetragener Drenpelhöhe und Dachneigungen des Mansarddaches



Schnitt Bauabschnitt 2 mit eingetragener Drenpelhöhe und Dachneigungen des Mansarddaches



Eigenschaften von... Eigenschaften von... Eigenschaften von...	
CS	0
CS	0,38
CS	11,50m
CS	0,80m
CS	40°

Schliebe
Flugplatz
12048 Gb
Adress: 7
Eckener
12049 Bn

Auszug aus dem amtl. Lageplan