



043/23

Beschlussvorlage
öffentlich

Befreiung von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Töpchiner Weg"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 06.04.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsbeirat Zossen (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen (Vorberatung)	19.04.2023	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	26.04.2023	Ö

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.

Mitwirkungsverbot gem. §22 BbgKVerf

besteht nicht besteht für:

Begründung

In der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2022 und im Bauausschuss am 16.11.2022 ist die Beschlussvorlage 074/22 abgelehnt worden. Darufhin hat sich der Bauherr entschlossen, den Entwurf nochmals anzupassen und mit einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) zu versehen. Den Anlagen wurden, neben den alten Anlagen, neue Dachaufsichten und eine visuelle Darstellung beigelegt.

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.

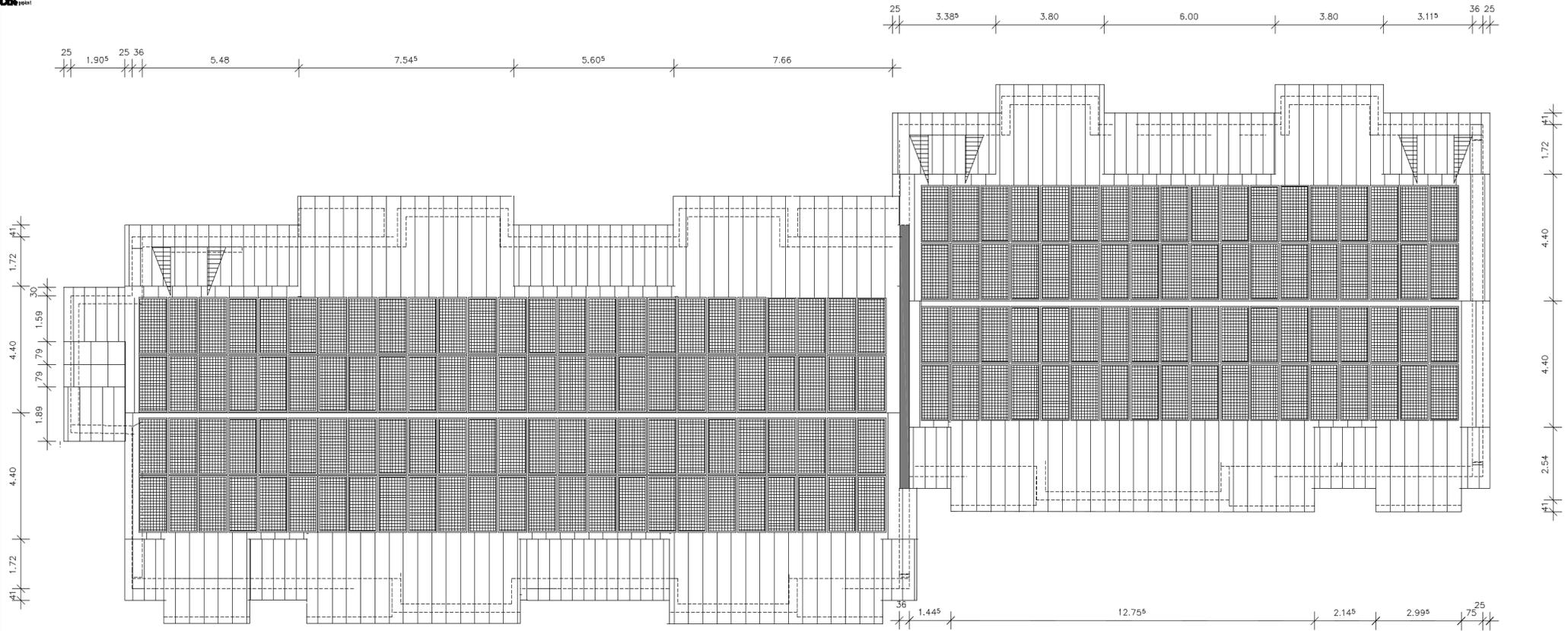
Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

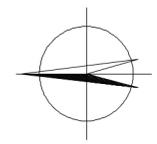
Anlage/n

1	Neue Dachaufsichten und Vogelperspektive und Anlagen aus der BV 074/22
---	--



 Brandwand

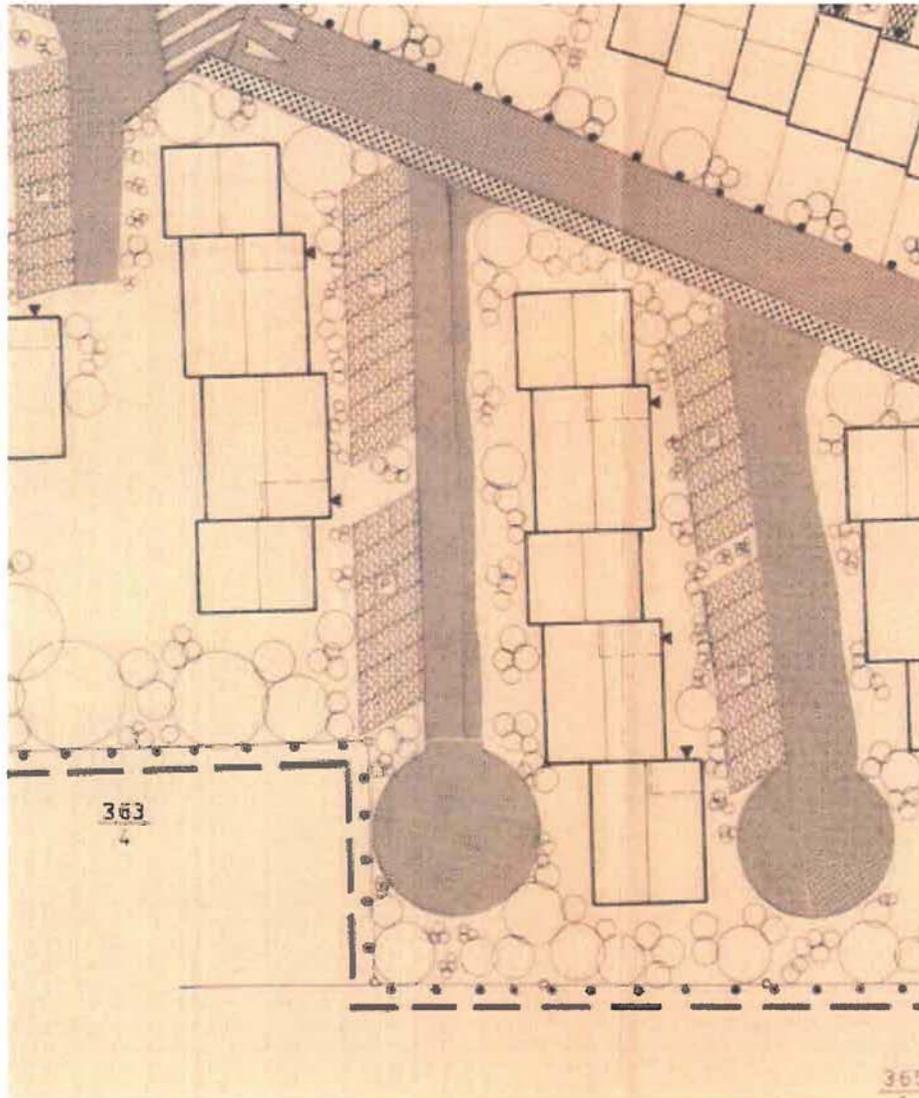
Firsthöhe , Traufhöhen , Grathöhen siehe Höhenplan Plan-Nr. DE 1
 Dachneigungen siehe Höhenplan Plan-Nr. DE 1



C

12015_B0111		
BAUTEIL :	Dachaufsicht BT-1	
MASZTAB :	1 : 100	BLATTNR.:
DATUM :	11.08.2021	BA 9a
GEZEICHNET :	AH	DATEI Projekte\Wien-108\EG-GR-50
DER BAUHERR :	DER ARCHITEKT :	
a	6.3.2023	Darstellung Solarzellen
INDEX	DATUM	ART DER ÄNDERUNG





Ausschnitt aus dem VEP

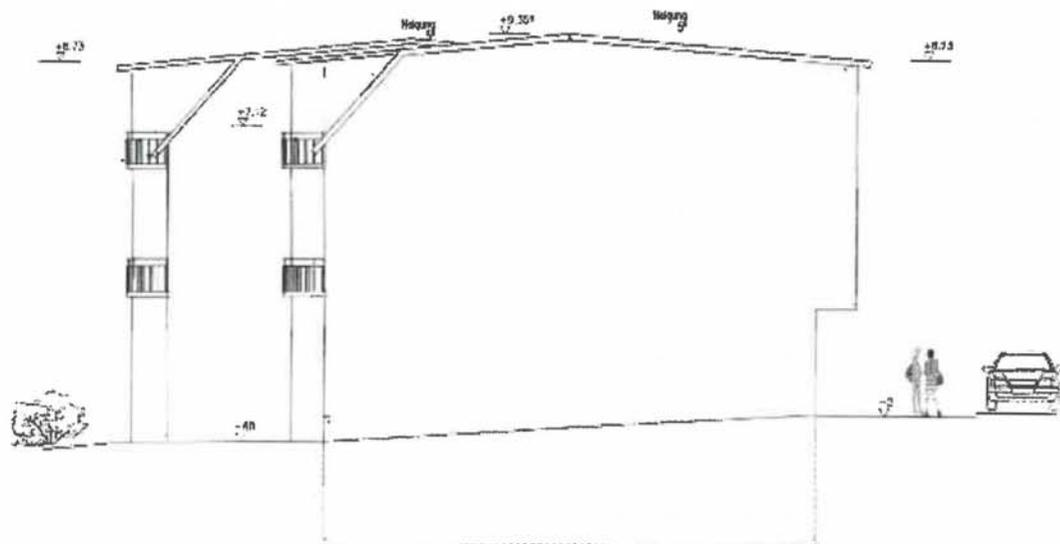
Festsetzung der Art der baulichen Nutzung

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

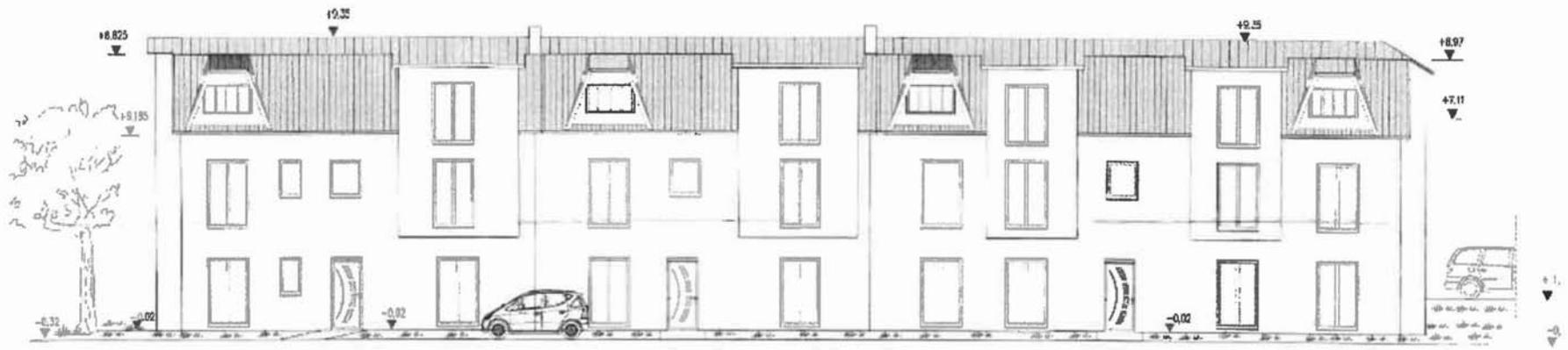
Ausschnitt aus den textlichen Festsetzungen



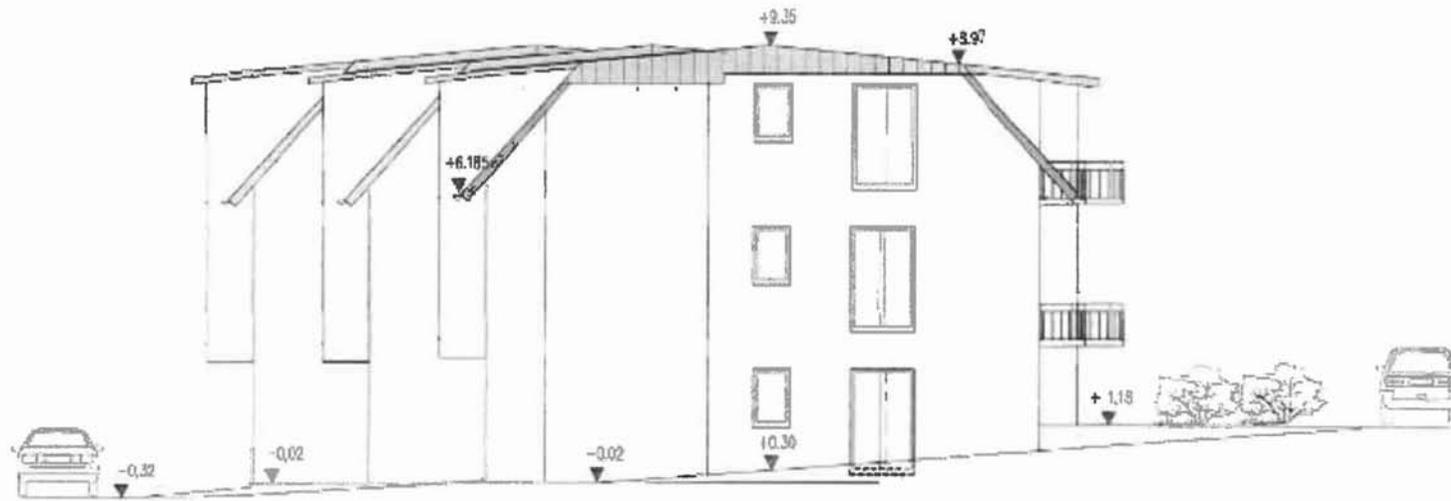
Ostansicht Bauabschnitt 1



Südansicht Bauabschnitt 1



Westansicht Bauabschnitt 2



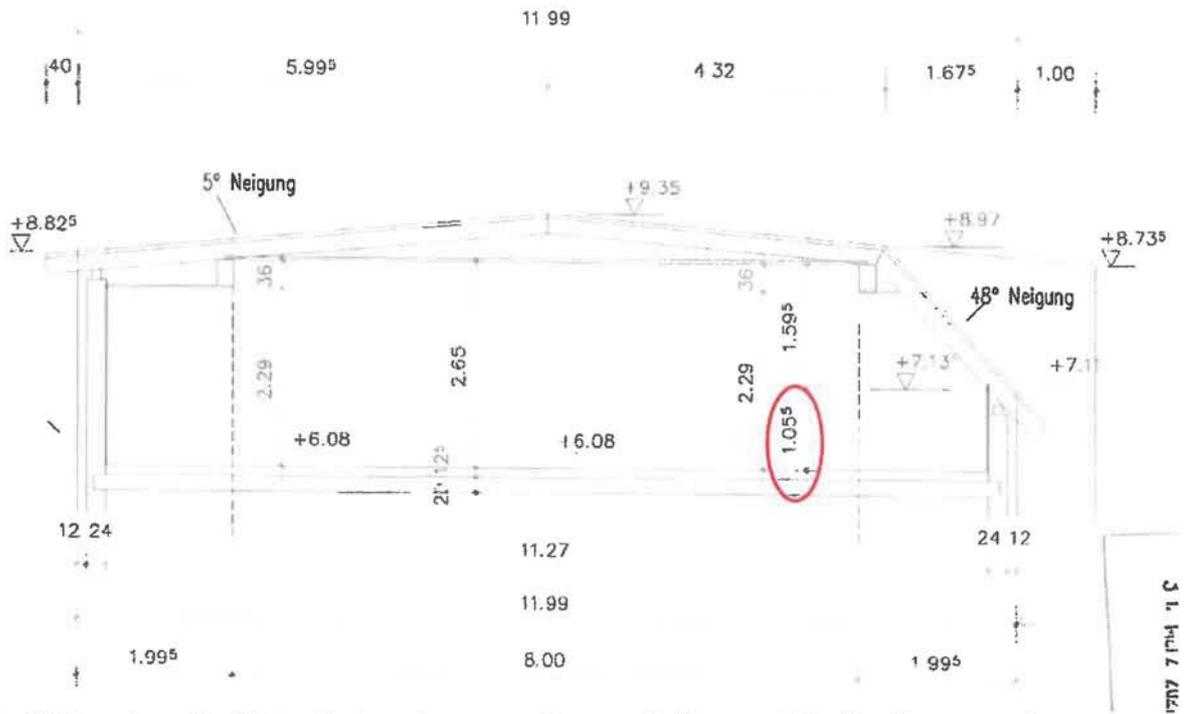
Südansicht Bauabschnitt 2



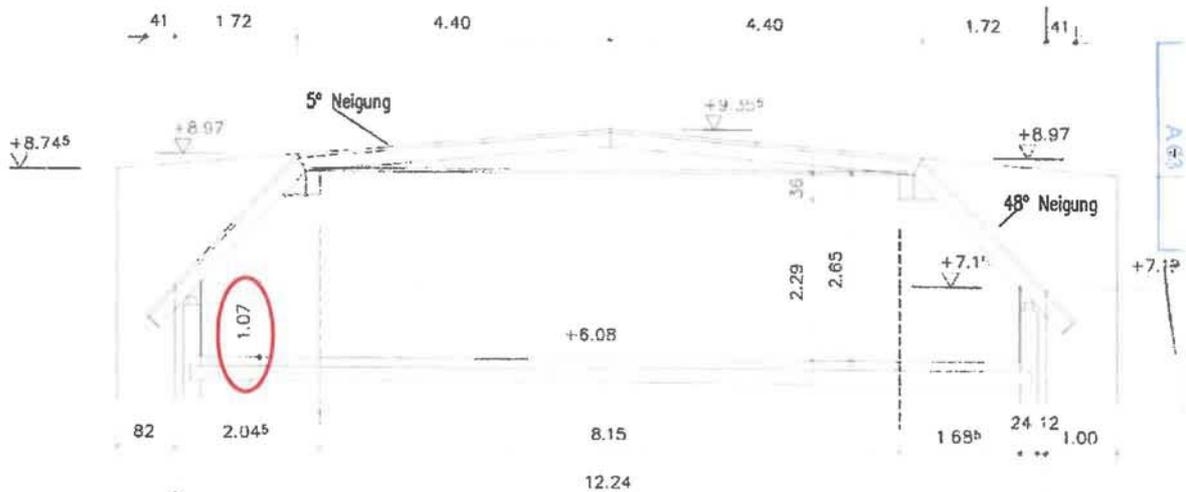
Ostansicht Bauabschnitt 2



Nordansicht Bauabschnitt 2#



Schnitt Bauabschnitt 1 mit eingetragener Drenpelhöhe und Dachneigungen des Mansarddaches



Schnitt Bauabschnitt 2 mit eingetragener Drenpelhöhe und Dachneigungen des Mansarddaches

