

**Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	14.09.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

**Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes**

**Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage und Abbruch des bestehenden Wohnhauses als Nachtragsbaugesuch zu BA Nr. B/19024 auf dem Flst.Nr. 1398/9, Zum Säntisblick 13**

**Bisheriges Verfahren**

05.02.2019	TA	Verschiebung des TOP aufgrund unvollständiger Unterlagen
12.03.2019	TA	Bauantrag, Beratung und Beschlussfassung, Zustimmung zu Befreiungen (Flachdach und Überschreitung der Baugrenze) Bauantrag, Beratung und Beschlussfassung
<u>2020</u>	<u>BRA</u>	<u>Tektur – Überschreitung 2%</u>
18.05.2021	TA	Wechsel des Bauherren, Umplanung; Ablehnung von Befreiungen (Überschreitung der Baugrenze, Überschreitung der GFZ)

Hinweis: Das geplante Bauvorhaben beruht im Wesentlichen auf der Planung aus 2019, der bereits zugestimmt wurde. Mit dem Wechsel der Bauherren wurden Änderungen mit Befreiungen geplant, die in der Sitzung vom 18.05.2021 abgelehnt wurden. Nun wird der Bauantrag erneut vorgestellt, mit einer Planung innerhalb der bereits zugestimmten Befreiungen.

## Planung

- Abbruch des bestehenden Wohnhauses
- Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage
  - Grundmaße: ca. 21,88 m auf 21,87 m
  - zwei Vollgeschosse (I + SG), zuzüglich Tiefgaragengeschoss und Attikageschoss (keine Vollgeschosse)
  - Flachdach, allseitige Rücksprünge auf der Attikageschoss-Ebene
  - Wandhöhe talseitig: ca. 6,50 m (Brüstung)
  - 10 Wohneinheiten
- Tiefgarage / Stellplätze
  - 12 Stellplätze, erdüberdeckt
  - 3 Besucherstellplätze
- Kinderspielplatz

## Bebauungsplan

„Kreuzgarten“ (rechtskräftig: 14.05.1993)

Wesentliche Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), max. 2 VG (II =I +IS), GRZ 0,4, GFZ 0,7, Einzelhaus, WH max. 6,50 m talseitig (§ 6 LBO), bergseitige WH nicht festgesetzt, Sattel- oder Walmdach, DN 30-38°, Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig, keine Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten

## Befreiungen

1. abweichende Dachform (Flachdach anstelle von Sattel- oder Walmdach)

2. Überschreitung der westlichen und südlichen Baugrenze mit Tiefgarage, insgesamt 74,10 m<sup>2</sup>
3. Überschreitung der GRZ um 1,4 % (6,6 m<sup>2</sup>)

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Übersicht über die Änderungen gegenüber dem letzten Bauantrag vom 23.03.2021:

- Umplanung Balkon in Loggia auf der West-Seite, sodass die Baugrenze nicht mehr überschritten wird
- Reduzierung von Balkonflächen auf der Süd-Ost-Seite (Form ähnlich dem ursprünglichen Bauantrag B/19024)
- Terrassenflächen auf der Westseite durch extensive Dachbegrünung ersetzt, diese Fläche wird keiner Wohnung zugeordnet.

Zu 1. Im Plangebiet sind bereits mehrere Gebäude mit Flachdächern vorhanden, daher wurde dieser Befreiung bereits am 12.03.2019 durch den TA zugestimmt. Das Flachdach ist zu begrünen.

Zu 2. Der Überschreitung der westlichen Baugrenze mit der Tiefgarage um ca. 2,50 m und der südlichen Baugrenze um ca. 6,50 m wurde bereits am 12.03.2019 durch den TA zugestimmt.

Zu 3. Die Überschreitung der GRZ wurde gegenüber dem vorherigen Entwurf in Absprache mit Baurechtsamt und Stadtbauamt auf die Größenordnung des bereits zugestimmten Bauantrages zurückgenommen. Die Überschreitung mit 6,6 m<sup>2</sup> wird als geringfügig erachtet, die Verwaltung empfiehlt eine Zustimmung.

### **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Befreiungen zu.

Auflage: Das Flachdach ist zu begrünen.

Anlage:

Zum Sämtisblick 13 - TA 14-09-2021