

### **Beratungsunterlage**

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

### **Bauvoranfragen**

#### **Abbruch des bestehenden Wohnhauses, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Flst.Nr. 3648, Joseph-Haydn-Straße 21**

### **Planung**

- Abbruch des bestehenden Wohnhauses
  
- Neubau Einfamilienhaus
  - Maße: ca. 18,5 m auf 13,5 m
  - 2-geschossig (Sockelgeschoss und Erdgeschoss als Vollgeschoss)
  - DG („Attikageschoss“) kein Vollgeschoss
  - Wandhöhe 3,50 bzw. 6,50 m
  - Flachdach
  
- Neubau Doppelgarage
  - 6,37 m auf 8,05 m
  - bekiest
  
- Neubau Außenpool
  - Maße im Rahmen der Bauvoranfrage nicht angegeben, ca. 6 m auf 10 m
  - im Nordosten

## **Bebauungsplan**

Burg II (rechtskräftig 29.07.1977)

Nutzungsschablone Nr. 2

WR (Reines Wohngebiet)

II VG (I + IS)

zulässige Dachneigung 18 - 32°, zulässig sind alle Dachformen außer Flachdach

max. zulässige Wandhöhe: 3,50 m ab O.K. EG-Fußboden bis Schnittpunkt Außenmauerwerk /  
Dachsparren

## **Bauvoranfrage**

1. Ist die Umpositionierung des Außenpools bewilligungsfähig?
2. Ist es möglich das Projekt mit einem Flachdach innerhalb der Mantellinie zu realisieren, analog wie bereits im benachbarten „Baugebiet Kreuzgarten“ bewilligt?

## **Ausnahme**

Errichtung einer Nebenanlage (Pool) im nicht-überbaubaren Bereich

## **Befreiung**

Befreiung von der Dachform (Flachdach statt geneigtem Dach)

## **Stellungnahme**

1. Der bestehende Pool soll abgerissen und ca. 6 m östlich neu errichtet werden. Gemäß § 2 der Bebauungsvorschriften sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Die Verwaltung empfiehlt, dieser Ausnahme zuzustimmen.

2. In dem Plangebiet des Bebauungsplanes (innerhalb der Nutzungsschablone Ziffer 2)

wurden bisher keine Gebäude mit Flachdächern errichtet.

Das Dachgeschoss fügt sich als Penthousegeschoss innerhalb des Dachraums eines möglichen Satteldaches ein. Mit der Straßenabwicklung wurde dargestellt, dass sich das geplante Gebäude mit seiner Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gebäudehöhe werden mit der Planung eingehalten.

Bisher ist das Quartier hinsichtlich der Dachform sehr homogen, der Siedlungscharakter wird durch Gebäude mit Satteldächern geprägt. Mit der gestellten Bauvoranfrage ist zu entscheiden, wie sich das Gebiet in dieser Hinsicht in Zukunft entwickeln kann.

Im Bebauungsplan-Bereich „Meglischalden“ aus 1981 wurde ein Entwurf mit Flachdach bei gleichzeitiger Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen und der Baugrenze in der Vergangenheit abgelehnt. Im Gebiet „Kreuzgarten“ aus 1993 wurden Flachdächer mit Befreiung zugelassen.

Die zulässige Dachform im Bebauungsplan Burg II wurden mittels der Nutzungsschablone differenziert, im Bereich 4 (Kreuzgasse 72) wurde ausdrücklich ein Gebäude mit Flachdach eingepplant. In der Vergangenheit wurden im gesamten Gebiet Garagen mit Flachdach zugelassen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zur Dachform „Flachdach“ zuzustimmen und verweist gleichzeitig auf die Folgewirkung für das Plangebiet. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen über die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten. Daher wird empfohlen, im Geltungsbereich zukünftig keinen Befreiungen bzgl. der Überschreitung der Höhen oder der Überschreitung von Gebäudeflächen zuzustimmen.

Im Rahmen der Bauvoranfrage wurde keine Aussage zur Entwässerung getroffen. Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan über alle Anlagen zur Beseitigung der anfallenden Abwässer und des Niederschlagswassers vorzulegen, inkl. der Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Grundstück (§ 8 LBOVVO). Die Flachdächer des Hauptgebäudes und der Garage sind zu begrünen und als Niederschlagswasserretention heranzuziehen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss nimmt die Bauvoranfrage gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis, und

1. beantwortet die Frage 1  
-Erteilung einer Ausnahme zur Lage des Pools im nicht-überbaubaren Bereich-  
mit **ja** und
  
2. beantwortet die Frage 2  
-Befreiung von der Dachform - Flachdach statt geneigtem Dach-  
mit **ja**.

Anlage:

2021-08-16\_BU-Anlage\_Joseph-Haydn-Straße 21\_TA\_2021-09-14