

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	15.02.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Umbau und Entwicklung ländlicher Raum, Wohnungen, Arbeiterhotel mit SB-Frühstücksraum auf den Flurst.Nrn. 96/3 und 96/4 der Gemarkung Ittendorf, Andreas-Strobel-Straße 21

Planung

- Umbau im Bestand (UG, EG), Erweiterung im DG
 - 2 Vollgeschosse, DG und UG keine Vollgeschosse
 - Grundmaße ca. 32,59 m auf 14,33 m
 - Gebäude tritt zur Straße (Süden) als zusammenhängender Baukörper auf, nach Norden abgestuft in 4 Baukörpern
 - FH max. 11 m im Osten; 8,40 m im Westen
 - WH am Hauptgebäude max. 6m;
 - im Gebäudeteil 2 im Norden ca. 6,22 m über Länge von 5,66 m („Zimmer 3“),
 - im Süden bei Treppenhaus 8,40 m über Länge von 8,13 m
 - Hauptdach als Satteldach mit DN 39°
 - Flachdach mit DN 2° über Gebäudeteil 2 und Treppenhaus – Begrünung erforderlich

- 15 Parkplätze

- Außenanlage: Baumpflanzung erforderlich

- Entwässerung über Grundstück und Retentionsbecken erforderlich

Bebauungsplan

„Briel“ (rechtskräftig: 07-07-2006)

Wesentliche Festsetzungen:

Mischgebiet (MI), max. 2 VG, GRZ 0,6; Einzelhaus

WH max. 6,0 m; FH max. 11 m; DN 35-45°

Befreiungen

1. Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um 2,40 m (von 6 m auf 8,40 m über 8,13 m Länge)
2. Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um ca. 0,22 m (von 6 m auf ca. 6,22 m über 5,66 m Länge)

Ausnahme

1. Abweichende Dachform – Flachdach über Treppenhaus mit DN 2°
2. Abweichende Dachform – Flachdach über Gebäudeteil 2 mit DN 2°

Stellungnahme der Verwaltung

Die Planung fügt sich städtebaulich ein. Durch die im Bebauungsplan zum Emissionsschutz vorgegebene Zonierung (Wohnräume mit Schlafzimmern nach Norden) wird das Treppenhaus entlang der B33 im Süden vor den Baukörper gestellt. Um das Dachgeschoss zu erreichen ist eine Befreiung der Wandhöhe von 2,40 m und Ausnahme zur Dachform für das Treppenhaus erforderlich.

Um die Zonierung im 2. Gebäudeteil („Zimmer 3“) umzusetzen, wurde ein Flachdach und Balkon nach Westen eingeplant. Die Überschreitung der Wandhöhe ist in diesem Bereich mit 22 cm geringfügig. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung und Ausnahme zuzustimmen.

Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 3.3 und 5 ist das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückhalten und in ein Retentionsbecken abzuleiten.

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur B33 ist ein 10 m Streifen von Bebauung mit Nebenanlagen freizuhalten, dieser wird mit der vorliegenden Planung eingehalten. Der im B-Plan dargestellte Baum ist zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Flachdächer sind zu begrünen (Punkt 9.2 und 11.1 der Bebauungsvorschriften).

Über Einschnitte und Dachfenster enthält der Bebauungsplan keine Vorgaben, sie sind somit zulässig.

Beschlussvorschlag

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

Anlage

BU-Anlage - Andreas-Strobel-Straße 21