

### **Beratungsunterlage**

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

### **Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes**

#### **Sanierung des denkmalgeschützten Weingartener Hof und Errichtung eines Zweifamilienhauses mit gemeinsamer Tiefgarage auf dem Flst.Nr. 1783, Talstraße 9**

### **Planung**

- Sanierung des Weingartener Hofes
  - Maße: 24,63 m auf 11,45 m (unverändert)
  - FH 13,10 m; TH 7,05 m (unverändert)
  - 2 VG, DG und offene Empore über DG; Gewölbekeller
  - Nutzung: Schaffung von 2 zusätzlichen Wohneinheiten (dann 6 Wohneinheiten)
  - Einbau von Brandschutzwänden, Umbau von Innenwänden und Treppen
  - Außenfassaden bleiben weitestgehend unverändert
  - Satteldach, 49° unverändert (neue Eindeckung)
  - Versetzen eines Deckenbalkens (4m) im DG, innenliegende Wärmedämmung
  - 4 Dachgauben DN 10° im Süden, 4 Dachfenster im Norden („Lichtband“)
  
- Neubau Zweifamilienhaus (Doppelhaus)
  - Grundmaße 12,0 m auf 12,32 m
  - FH 11,30 m; WH 5,90 m
  - zweigeschossig, Vollunterkellerung mit Rampe
  - Satteldach 42°, 4 Dachfenster im Norden
  - jeweils Dachterrasse im DG im Süden (Dacheinschnitte, 5,3 m<sup>2</sup>)
  - jeweils Terrasse im Süden (je 2,50 m auf 6,14 m; 15,4 m<sup>2</sup>)

- Tiefgarage
  - Maße 18,22 m auf 17,59 m
  - 8 Stellplätze, Fahrradraum
  - - Rampe im Westen, teilweise mit Flachdach, begrünt
  - - 3 oberirdische Stellplätze im Osten
  
- Entwässerung: Anschluss an Bestand

## **Bebauungsplan**

- „Kapuzineröschle“ (rechtskräftig: 27.04.1990)
  - Gebietscharakter – Dorfgebiet MD
  - Bebauung mit zwei Vollgeschossen
  - GRZ 0,4; GRZ 0,8
  - WH >5,70, max. 6,20 m
  - Satteldächer 42° - 50°
  - 2 Stellplätze im „Hausvorbereich“ zulässig
  - Sichtflächen (SI) von Sichthindernissen über 0,8 m freizuhalten
  - Kellergaragen mit Rampen sind unzulässig

## **Befreiungen**

1. Befreiung der nicht zulässigen Kellergarage mit Rampe
2. Überschreitung des Baufeldes mit den Terrassen des Neubaus um 30,8 m<sup>2</sup> (2,5 m auf 16,14 m) und der Fläche der Tiefgaragenzufahrt (Rampe, Breite ca. 4,30 m)
3. Überschreitung der maximal 2 Stellplätze im Hausvorbereich um 1 Stellplatz

## **Stellungnahme der Verwaltung**

### 1) Sanierung des Weingartener Hofes:

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist das Vorhaben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig und kann zur Kenntnis genommen werden. Auch die Errichtung der vier Dachgaupen ist bis 1,25 m zulässig. Es ist keine Zustimmung des TA

erforderlich. Die Zulässigkeit des Umbaus nach den Vorgaben des Denkmalschutzamtes wird durch das Baurechtsamt geprüft.

## 2) Neubau Doppelhaus:

Die oberirdische Kubatur des Wohnhauses hält die Vorgaben des Bebauungsplanes ein. Doppelhäuser sind einheitlich auszuführen, dies ist vorliegend gegeben. Dacheinschnitte mit Überdachung sind zulässig.

Tiefgaragen und Rampen wurden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Mit einem vergleichbaren Bauwerk wurde im Planungsgebiet im Jahr 2020 bereits eine Befreiung für die Errichtung einer Tiefgarage mit Rampe erteilt. Das Bauvorhaben überschreitet das Baufenster mit den Terrassen und der Rampe zur Tiefgarage. Vergleichbare Befreiungen wurden im Planungsgebiet bereits erteilt.

Im Bebauungsplan werden maximal 2 Stellplätze im Außenbereich („Hausvorbereich“) zugelassen. Auch zu dieser Festsetzung wurde bereits eine Befreiung erteilt. Die geplanten Stellplätze im Außenbereich sollen einen Abstand zur Straße von mindestens 50 cm einhalten, der einzugrün ist.

Die Festsetzungen des B-Planes zum Pflanzgebot (mind. 3 Bäume) und der Gestaltung unbebauter Flächen (Punkt 4) sind zu beachten.

Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss die Zustimmung zu den Befreiungen.

Hinweis: Für den beantragten Neubau entfällt der Bestandsschutz zur Regenwasserableitung. Es ist ein Entwässerungsplan über alle Anlagen zur Beseitigung der anfallenden Abwässer und des Niederschlagswassers vorzulegen, inkl. der Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Grundstück (§ 8 LBOVVO).

## **Beschlussvorschlag**

1) Sanierung des Weingartener Hofs:

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.

2) Neubau Doppelhaus:

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

Anlage:

Talstraße 9 - TA 15-02-2022