

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	24.05.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Flst.Nr. 1654/1, Emil-Lanz-Straße 20

Planung

- Abbruch Wohnhaus und Garage (Kenntnisgabeverfahren)
- Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage
 - Grundmaße: ca. 21,25 m auf 11,50 m (ohne Tiefgarage)
 - WH ca. 6,40 m (bezogen auf EFH), bzw. ca. 7,10 m (bezogen auf Straßenniveau der Emil-Lanz-Straße)
 - Satteldach (DN 43°), Firsthöhe entspricht der Firsthöhe des Bestandsgebäudes
 - Terrassen und Balkone auf der Südseite
 - Zwerchhaus auf der Südseite mit einer Breite von ca. 12,0 m und vorgelagertem Balkon
 - 6 Wohneinheiten
- Parkierung
 - Tiefgarage
 - 6 Stellplätze
 - Rampe auf der Ostseite
 - 3 oberirdische Stellplätze an der Emil-Lanz-Straße

Bebauungsplan

- „Dölln I“ (rechtskräftig: 14.03.1980)
 - Allgemeines Wohnen WA
 - 2 Vollgeschosse
 - GRZ 0,4; GFZ 0,7 (Nutzungsschablone 1c)
 - WH 6,50 m
 - Dachneigung 25-45°
 - Einzel- und Doppelhäuser
 - Abstand von Garagen zur Straße 5 m

Befreiungen

1. Überschreitung der südwestlichen Ecke des Baufeldes mit dem Untergeschoss, der Tiefgarage, um ca. 1,0 m
2. Überschreitung der Wandhöhe um ca. 0,60 m
3. Überschreitung der Wandhöhe mit dem Zwerchhaus um ca. 2,80 m (9,30 m anstelle von max. 6,50 m)

Stellungnahme der Verwaltung

Bis auf die Überschreitung der Wandhöhe um ca. 0,60 m, bzw. um ca. 2,80 m im Bereich des Zwerchhauses und der Überschreitung der südwestlichen Ecke des Baufeldes mit dem Untergeschoss entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ein Tiefersetzen des Gebäudes im hängigen Gelände ist auf Grund der Tiefgargenrampe, die bereits mit einer Neigung von 15% geplant wird, nicht mehr möglich. Im Bereich des Plangebiets wurden bereits ähnliche Befreiungen für Wandhöhenüberschreitungen erteilt. Gegenüber dem Bestandsgebäude ergibt sich durch die höhere Wandhöhe keine größere Firsthöhe. Es wird deshalb vorgeschlagen, den beiden Befreiungen zu den Wandhöhenüberschreitungen zuzustimmen. Die Überschreitung der Baugrenze in der südwestlichen Ecke des Baufeldes mit ca. 1,0 m ist als geringfügig anzusehen. Auch hierzu wird die Zustimmung zu einer entsprechenden Befreiung vorgeschlagen.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Dachaufbauten oder Zwerchhäuser. Die Breite des Zwerchhauses liegt unterhalb von $\frac{2}{3}$ der zugehörigen Firstlänge. Die Abstände zu den Ortsgängen sind ausreichend.

Beschlussvorschlag

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

Anlage:

Emil-Lanz-Straße 20 - TA 24-05-2022