

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	05.07.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung von vier Stahlbeton-Fertigaragen auf dem Flst.Nr. 299/1, Heidengasse 2a

Planung

- Aufstellung von 4 Stahlbeton-Fertigaragen
 - Lage: westliche Grundstücksbereich, entlang der Gutenbergstraße
 - Grundmaße: ca. 12,0 m auf 5,90
 - Höhe: ca. 2,50 m
 - Flachdach, begrünt
 - Zufahrt von der Heidengasse

Bebauungsplan

- „Heidengasse“ (rechtskräftig: 04.08.1995)
 - WA¹, GRZ 0,4,WH und FH entsprechend Schemaschnitte, offene Bauweise
 - Höhenbegrenzung von Garagen auf 3,0 m
 - Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder in einem Abstand von mindestens 4,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, jedoch nicht auf den festgesetzten Grünflächen
 - private Grünfläche entlang der Gutenbergstraße, u.a. Pflanzgebote für Bäume
 - Soweit Garagen nicht in die Hauptbaukörper integriert werden, sind sie mit geneigten Dächern (über 30° Dachneigung) zu versehen

Befreiungen

1. Unterschreitung des Mindestabstands zur öffentlichen Verkehrsfläche um ca. 2,0 m (ca. 2,0 anstelle von mind. 4,0 m)
2. Überbauung der privaten Grünfläche mit einer Tiefe von ca. 1,50 auf einer Länge von ca. 12,0 m
3. abweichende Dachform der Garagen (begrüntes Flachdach anstelle geneigtem Dach mit über 30° Dachneigung)

Stellungnahme der Verwaltung

Im südlichen Grundstücksbereich des Grundstücks, Flst.Nr. 299/1 verläuft die Trennungslinie zwischen den nördlichen Mischgebieten MI¹ und MI² und den südlichen Allgemeinen Wohngebieten WA¹ und WA². Der geplante Standort für die Garagen befindet sich im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet WA¹, unmittelbar angrenzend an das MI². Der südliche Grundstücksbereich ist bereits befestigt und wird als Parkfläche genutzt. Die im Bebauungsplan ausgewiesene private Grünfläche ist tatsächlich nur in einer Tiefe von ca. 2,0 m vorhanden. Die in der privaten Grünfläche festgesetzten Bäume (Pflanzgebot) wurden bisher nicht gepflanzt. Dies soll nachgeholt werden.

Aus Sicht der Verwaltung scheint es vertretbar zu sein, einer entsprechenden Befreiung wegen Überbauung der privaten Grünfläche mit einer Tiefe von ca. 1,50 m zuzustimmen, nachdem die Garagendächer extensiv begrünt werden sollen. Ebenso wird zu den beiden weiteren Befreiungen die Zustimmung empfohlen.

Beschlussvorschlag

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

Anlage:

Heidengasse 2a - TA 05-07-2022