

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	26.07.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes**

#### **Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Flst.Nr. 1277/1, Maria-Lanz-Straße 14**

### **Planung**

- Abbruch Bestandswohnhaus mit Garage (nicht Gegenstand des Antrags)
  
- Neubau Einfamilienhaus
  - Grundmaße: ca. 10,50 m auf 9,50 m
  - zweigeschossig (UG und EG)
  - Satteldach, DN ca. 44°, Firsthöhe ca. 8,70 m (bezogen auf Straßenniveau Nordseite) und ca. 0,60 m höher als das abzubrechende Bestandsgebäude
  - EFH ca. 0,40 m über Straßenniveau
  - Wandhöhe: straßenseitig ca. 4,0 m, talseitig ca. 5,80 m (vom geplanten Gelände)
  - vorgelagerte Balkone auf der Südseite mit Breiten von 6,0 m im Erd- und Dachgeschoss (im Hanggeschoss entsprechende Terrasse)
  - Dacheinschnitt (Loggia) auf der Südseite
    - Breite ca. 6,0 m, Tiefe ca. 1,40 m
  - Dachgaupen auf der Nordseite
    - Breiten jeweils ca. 3,0 m, Ansichtshöhe ca. 1,80 m, Abstände zu den Ortgängen ca. 2,0 m

- zwei Carports
  - Carport Westseite
    - Grundmaße: ca. 6,0 m auf 3,0 m
    - Flachdach extensiv begrünt
    - Überschreitung der Bauflucht um ca. ca. 1,10 m
    - verbleibender Abstand zur Straße ca. 3,40 m (Hinterkante Randstein)
  - Carport Ostseite mit angrenzenden Fahrradraum
    - Grundmaße: ca. 8,0 m auf 3,50 m
    - Flachdach extensiv begrünt
    - Überschreitung der Bauflucht um ca. 3,10 m
    - verbleibender Abstand zur Straße ca. 1,40 m (Hinterkante Randstein)
    - Der Abstand zur Straße muss auf mind. 1,50 m vergrößert werden. Die Pläne werden zur Sitzung noch angepasst.
- Pool
  - im südlichen Gartenbereich
  - Grundmaße: ca. 8,0 m auf 4,0 m, Tiefe: ca. 1,50 m
  - zulässige Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO

## **Bebauungsplan**

- „Ross“ (rechtskräftig: 15.06.1964)
  - Gestaltungsplan:
    - eingeschossige Bebauung, Dachneigung 47°, private Grünfläche zwischen Straße und Wohnhaus (Vorgarten)
    - Garagen neben den Wohnhäusern vorgesehen (nicht im Vorgartenbereich)
  - Straßen- und Baufluchtenplan
    - Bauflucht eingetragen (in Verlängerung der nördlichen Häuserkanten der beiden westlich gelegenen Bestandsgebäude) Abstand zur Straße mit ca. 3,50 m – Bauflucht wird wie eine Baulinie bewertet, d.h. die Häuser müssen an diese Linie gebaut werden

- Textteil:
  - Gebäudegrundform: die Grundrisse sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden; dabei soll die Gebäudelängsseite in der Regel mindestens 11,0 m betragen
    - Gebäudehöhen:
      - hier § 5 Ziffer 3 a):
      - die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen Gelände bis zur Traufe betragen:
      - a) Bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach  $47^\circ$  = Traufhöhe 4,50 m
      - b) Bei Gebäuden die talseitig zwei geschossig, bergseitig eingeschossig errichtet werden sollen, gelten folgende Traufhöhen
        - talseitig 6,80 m
        - bergseitig 4,00 m
        - Zulässige Dachneigung  $30^\circ$
- Dachgaupen und Dachaufbauten
  - Nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet, Begrenzung auf 1/3 (vermutlich der Dachlänge), Traufe darf nicht unterbrochen werden; Ansichtshöhe max. 0,90 m (zwischen Dachfläche und Unterkante Sparren)
  - Dacheinschnitte werden nicht geregelt
- Nebengebäude und Garagen
  - eingeschossig, Traufhöhe max. 3,0 m, Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen. Pultdächer sind nicht gestattet.
- Geländegestaltung
  - keine Festsetzungen bezüglich Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen)

## **Befreiungen**

1. Überschreitung der Bauflucht mit den Carports um ca. 1,10 m auf der Westseite, bzw. ca. 3,0 m auf der Ostseite (angekündigte Planänderung bereits berücksichtigt)
2. Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse um ein Geschoss (2 VG anstelle von max. 1 VG)
3. Unterschreitung der Dachneigung um  $3^\circ$  ( $44^\circ$  anstelle von  $47^\circ$ )

4. abweichende Dachform der Carports (extensiv begrüntes Flachdach anstelle von Satteldach - entsprechend Wohnhaus)
5. Überbauung der privaten Grünfläche (Vorgartenfläche) mit den Carports
6. abweichende Gebäudegrundform (nahezu quadratische Grundform anstelle von langgestrecktes Rechteck)
7. Überschreitung der Dachgaubenbreite auf der Nordseite um ca. 2,0 m (ca. 6,0 m anstelle von max. 4,0 m)
8. Überschreitung der Höhe der Stirnseiten der Gaube auf der Nordseite um ca. 0,90 m (ca. 1,80 m anstelle von max. 0,90 m)

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Aus dem Bebauungsplan „Ross“ aus dem Jahr 1964 lässt sich aus den Festsetzungen eine klare städtebauliche Konzeption ablesen. Im Straßen- und Baufluchtenplan werden Baufluchten festgesetzt. In der Festsetzungswirkung entsprechen Baufluchten den heute eher verbreiteten Baulinien. Im Gestaltungsplan werden die Geschossigkeit und die Dachneigungen festgesetzt. Für das Baugrundstück ist eine eingeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 47° festgesetzt. Die im Straßen- und Baufluchtenplan festgesetzte Bauflucht parallel zur Maria-Lanz-Straße führt die bestehende Gebäudeflucht der westlich zum Baugrundstück gelegenen Bestandsgebäude fort und sichert so ein einheitliches Straßenbild. Die beiden östlich zum Baugrundstück gelegenen Bestandsgebäude wurden erst Ende der 1980er Jahren errichtet. Für diese gilt ebenfalls der Bebauungsplan „Ross“. Im Wesentlichen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die beiden Gebäude fügen sich in das Straßenbild gut ein.

Im Bebauungsplan wird die Firsthöhe der Gebäude nicht begrenzt. Es wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich die Wandhöhe und Dachneigung festgesetzt. Gleichzeitig wurde aber die Gebäudegrundform als langgestrecktes Rechteck und die Firstrichtung vorgegeben. Das hier zur Beurteilung stehende geplante Gebäude weist eine nahezu quadratische Grundform auf, wobei die etwas längere Seite parallel zur Straße verläuft. Hierdurch ergibt sich trotz der etwas geringeren Dachneigung von 44° (der Bebauungsplan setzt 47° Dachneigung fest) eine Firsthöhe, die ca. 0,60 m über der Firsthöhe des abzubrechenden Bestandsgebäudes hinausragt. Die Firsthöhe entspricht jedoch der Firsthöhe des östlich benachbarten Wohnhauses.

Für die zukünftige bauliche Entwicklung der Maria-Lanz-Straße sollte aus städtebaulichen Gründen ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen Garagen, Carports und der Maria-Lanz-Straße eingehalten werden. Der an der östlichen Grundstücksgrenze geplante Carport wird deshalb um ca. 10-20 cm reduziert. Zur Sitzung sollen entsprechend angepasste Planunterlagen vorgestellt werden.

Im Bereich der Gebäude Maria-Lanz-Straße 14 bis 18 wurde die Straße auf der Südseite auf Grund eines Rücksprungs der Grundstücksgrenze nicht auf die gesamte Breite des Straßengrundstücks ausgebaut. Das bedeutet, dass ein schmaler Streifen des Straßengrundstücks in die private Nutzung der vorstehend genannten Grundstücke übergegangen ist. Nachdem die Straße endgültig hergestellt wurde und eine Straßenverbreiterung auch in Zukunft nicht zu erwarten ist, kann die Tiefe des Grundstücksstreifens auf den geforderten Abstand zwischen Carport und der eigentlichen Verkehrsfläche der Maria-Lanz-Straße angerechnet werden.

Das geplante Wohnhaus fügt sich trotz der zahlreichen Befreiungen in der vorhandenen städtebaulichen Struktur gut ein und entspricht den beiden östlich gelegenen, Ende der 1980er Jahre errichteten Häusern. Es wird deshalb vorgeschlagen, den erforderlichen Befreiungen zuzustimmen.

### **Beschlussvorschlag**

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

Anlage:

Maria-Lanz-Straße 14 - TA 26-07-2022