

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	07.03.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauantrag innerhalb eines Bebauungsplanes**

#### **Errichtung von vier Stahlbeton-Fertigaragen auf dem Flst.Nr. 299/1, Heidengasse 2a (Antrag auf Befreiung der GRZ)**

### **Planung**

- Aufstellung von 4 Stahlbeton-Fertigaragen
  - Lage: westliche Grundstücksbereich, entlang der Gutenbergstraße
  - Grundmaße: ca. 12,0 m auf 5,90
  - Höhe: ca. 2,54 m
  - Flachdach, begrünt
  - Zufahrt von der Heidengasse

### **Bebauungsplan**

- „Heidengasse“ (rechtskräftig: 04.08.1995)
  - WA<sup>1</sup>, 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)
4. Überschreitung der GRZ um 65 m<sup>2</sup> (36 %)

Den Befreiungen zu Punkt 1 bis 3 wurde bereits in der TA-Sitzung am 5. Juli 2022 zugestimmt.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Im südlichen Grundstücksbereich des Grundstücks, Flst.Nr. 299/1 verläuft die Trennungslinie zwischen den nördlichen Mischgebieten MI<sup>1</sup> und MI<sup>2</sup> und den südlichen Allgemeinen Wohngebieten WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup>. Der geplante Standort für die Garagen befindet sich im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup>, unmittelbar angrenzend an das MI<sup>2</sup>. 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 war es vertretbar, einer entsprechenden Befreiung wegen Überbauung der privaten Grünfläche mit einer Tiefe von ca. 1,50 m zuzustimmen, nachdem die Garagendächer extensiv begrünt werden sollen.

Aufgrund der nun vollständigen Unterlagen ergibt sich aus der GRZ-Berechnung eine Überschreitung von 65 m<sup>2</sup>, das einer Überschreitung von 36 % entspricht. Diese Überschreitung ergibt sich aus den bereits vollflächigen Versiegelungen der Zufahrten und bereits angelegten Stellplätzen. Aufgrund dieser Bebauung als untergeordnete Bauteile, kann aus Sicht der Verwaltung der Befreiung zugestimmt werden.

## **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der Befreiung Nr. 4 (Überschreitung der GRZ) ebenfalls zu.

Anlage:

Heidengasse 2a - TA 07-03-2023