

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	12.09.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauvoranfragen**

#### **Rückbau des bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf den Flst.Nrn. 362/2, 363, 472 und 473, Obertorstraße 20**

### **Planung**

- Rückbau des Wohnhauses mit Nebengebäude
  - Firstrichtung: Wohnhaus Nord-Süd  
Nebengebäude Süd-Ost
  
- Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage
  - Grundmaße: ca. 15,08 m bzw. 16,76 m x 9,32 m
  - Satteldächer, DN 45
  - Satteldach Ost: Firsthöhe erhöht sich um ca. 0,19 m auf FH 474,04 ü. NN  
Traufhöhe 469,26 ü NN  
Firstrichtung Nord-Süd
  - Satteldach West: Firsthöhe erhöht sich um ca. 3,35 m auf FH 473,54 ü. NN  
Traufhöhe 468,76 ü. NN  
Firstrichtung Nord-Süd
  - Eingang und Zufahrt der Garagen von der Westseite
  - Erdgeschoss Nutzung u.a. als Garage und Technikraum

### **Bebauungsplan**

- „Stadtkern“ (rechtskräftig: 09.07.1993)

Wesentliche Festsetzungen: Mischgebiet; GRZ: 0,6; Satteldächer, DN 40 – 55°;  
Wandhöhe und Firsthöhe ergeben sich aus der Nutzungsschablone im Bebauungsplan  
Nr. 16. (Orientierung an denkmalgeschütztes Gebäude ehem. Winzerstube Dreikönig)

Dacheindeckung: Ziegel oder Dachsteine in rötlichen bis rotbraunen Farbtönen  
Der Bebauungsplan weist für das Grundstück eine überbaubare Grundstücksfläche  
durch Baulinien und Baugrenzen aus. Diese verläuft sehr nahe am Bestandsgebäude.  
Diese werden bereits durch die Bestandsbebauung überschritten.

### **Fragestellung der Bauvoranfrage**

1. Kann das Gebäude mit den geplanten Außenabmessungen errichtet werden?
2. Kann das Gebäude mit der geplanten GRZ und GFZ errichtet werden?
3. Kann der geringfügigen Überschreitung des Baufensters (ähnlich dem Bestandsgebäude) zugestimmt werden?
4. Kann das Gebäude mit den geplanten Firstrichtungen errichtet werden?
5. Kann das Gebäude mit den geplanten Trauf- und Firsthöhen errichtet werden?
6. Kann das Gebäude mit der geplanten Dachneigung errichtet werden?
7. Kann das Gebäude mit der geplanten EFH errichtet werden?

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Zur Frage 1: Kann das Gebäude mit den geplanten Außenabmessungen errichtet werden?

Die neue Planung überschreitet in geringerem Maße die südliche und westliche Baugrenze.

Für diese geringfügigen Überschreitungen kann eine Befreiung im Zuge der Genehmigungsplanung zugestimmt werden. Somit kann das Gebäude in den geplanten Außenabmessungen errichtet werden.

Zur Frage 2: Kann das Gebäude mit der geplanten GRZ und GFZ errichtet werden?

*BPl.: A 2.1: Die Grundflächenzahl wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Die max. zulässige GRZ in Mischgebieten wird für Teilbereiche (Eckgrundstücke, besonders kleine Grundstücke) gegenüber den festgesetzten Werten nach § 17 Abs. 1 BauNVO erhöht, um eine einheitliche Bebauung unabhängig von der Grundstücksgröße zu ermöglichen (§ 17 Abs. 3 BauNVO). Die Im Mischgebiet MI ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GRZ) durch anrechenbare Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig; bei Eckgrundstücken ist als Ausnahme eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.*

Zur Frage 3: Kann der geringfügigen Überschreitung des Baufensters (ähnlich dem Bestandsgebäude) zugestimmt werden?

Siehe hierzu Frage 1.

Zur Frage 4: Kann das Gebäude mit den geplanten Firstrichtungen errichtet werden?

*BPl.: 1.2.1 Die zulässigen Dachneigungen für die Hauptbaukörper werdem mit 40-55 ° festgesetzt.*

*Hiervon abweichende Dachneigungen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn durch die Einhaltung der zulässigen Dachneigung die anhand der Schemaansichten festgesetzten Firshöhen (bei Ausnahme der Wandhöhen) nicht eingehalten werden können.*

*BPl.: B 1.2.2 Es sind generell nur Satteldächer zulässig.*

*Als Ausnahme können andere Dachformen zugelassen werden, wenn es sich um große Baukörper handelt und durch eine andere Dachform eine städtebaulich sich einfügende Dachlandschaft erreicht werden kann*

*BPl.: B 1.2.7:*

*Für denkmalgeschützte Gebäude und ihre Umgebung können abweichende Gestaltungen zugelassen oder gefordert werden.*

Die neue Planung sieht ein weiteres Satteldach parallel zu dem vorh. Satteldach mit gleicher Firstrichtung vor. (das bestehende Nebengebäude hat hier auch ein Satteldach jedoch mit gedrehtem First)

Wie im Bebauungsplan unter 1.2.2. aufgeführt handelt es sich hier um die Möglichkeit einer Ausnahme, da durch diese Planung die geänderte Firstrichtung sich städtebaulich in die vorhandene Dachlandschaft der Obertorstraße einfügt.

Zur Frage 5: Kann das Gebäude mit den geplanten Trauf- und Firsthöhen errichtet werden?

*BPL. Lt. 4. Planungswille: Bereich der Obertor- und Schedlerstraße ist besonders die vorhandene geschlossene Bebauung längs des Straßenzüge zu sichern. Durch den geradlinigen Verlauf dieser Straßen und das ansteigende Gelände sowie die in etwa gleich hohen Gebäude ergibt sich eine markante Staffelung der Baukörper in der Höhe längs der Bauflucht. Diese Bauflucht wird durch die Festsetzungen der Baulinien gesichert.*

*Für Bauvorhaben, die mit den Fassadenabwicklungen nicht erfasst werden konnten, bildet der Maßstab für die Höhenentwicklung bei Umbaumaßnahmen etc. die vorhandene bzw. die benachbarte Bebauung. Damit soll vermieden werden, dass unmaßstäbliche Bauten sowohl hinsichtlich der Höhe als auch in der Bauweise im Bereich des Bebauungsplanes erstellt werden.*

Siehe hierzu Antwort zur Frage 4.

Zur Frage 6: Kann das Gebäude mit der geplanten Dachneigung errichtet werden?

*BPl.: B 1.2.1: Die zulässigen Dachneigungen für die Hauptkörper werden mit 40° - 55° festgesetzt.*

*BPl.: B 1.2.2: Es sind generell nur Satteldächer zulässig.*

Ja das Gebäude kann mit den geplanten Dachneigungen errichtet werden.

Zur Frage 7: Kann das Gebäude mit der geplanten EFH errichtet werden?

Die angegebene FFH von 461,95m im Hauseingang kann so übernommen werden.

Bei der FFH von 461,90m im Bereich der Zufahrt zur Garage sollte auf die Topographie des vorh. Straßenverlaufs „Kanonenbühl“ geachtet werden, um dies auch im späteren Entwässerungsantrag zu berücksichtigen.

Der Rückbau sowie die Errichtung des Wohnhauses werden mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

### **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage zu und beantwortet die Fragen 1 bis 7 mit „Ja“.

Obertorstraße 20 - TA 12-09-2023