

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	10.10.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauvoranfrage

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Flst.Nr. 1236, Gehrenbergstraße 19

Planung

- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage
 - Grundmaße: ca. 22,74 m bzw. 14,65 m x 18,24 m
 - Satteldach, DN 24 °
 - Traufhöhe: bergseitig (Nord): ca. 5,25 m, ca. 495,60 ü. NN
talseitig (Süd): ca. 7,80 m, ca. 494,90 ü. NN
 - Firsthöhe: Südseite: ca. 12,20 m
Nordseite: ca. 8,95 m
499,30 m ü. NN
 - Eingang Nordseite sowie Zufahrt zur Tiefgarage entlang der Ostseite

Bebauungsplan

- „Lichtenberg“ (rechtskräftig: 21.03.1980)
Wesentliche Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet; 2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4; GFZ 0,8; Satteldächer, DN 24 °; offene Bauweise

Die Höhe der Gebäude darf - vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe - bei zweigeschossigen Gebäuden bergseits 4,10 m und talseits 5,80 m betragen.

Fragestellung der Bauvoranfrage

1. Ist eine Abweichung / Befreiung vom Bebauungsplan „Lichtenberg“ für die berg- und talseitigen Traufhöhen, wie dargestellt, genehmigungsfähig?
2. Ist die Größe / Kubatur / Dachneigung des Gebäudes, wie dargestellt, genehmigungsfähig?

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Frage 1: Ist eine Abweichung / Befreiung vom Bebauungsplan „Lichtenberg“ für die berg- und talseitigen Traufhöhen, wie dargestellt, genehmigungsfähig?

Die Hauptansicht des Gebäudes hat von der Straßenkante bergseits eine sichtbare Wandhöhe von 4,10 m. Die geplante bergseitige Traufhöhe von 495,60 ü. NN ist identisch mit der Traufhöhe des derzeitigen Bestandsgebäudes und liegt gemessen im mittleren Bezugspunkt der Traufansicht Nord-Ost bei 5,40 m. Die talseitige Traufhöhe von 494,90m ü. NN ergibt eine Traufhöhe mit Bezugspunkt vorh. Geländeverlauf 487,10m ü.NN von 7,80m.

Die Grundstücke entlang der Gehrenbergstraße weisen topographische sehr große Höhenunterschiede mit entsprechend hohen Wandhöhen auf und konnten nur mit Hilfe von Stützmauern und Aufschüttungen bebaut werden. Diese talseitigen Traufhöhen der Bebauung entlang der Gehrenbergstraße liegen zwischen 7,43m und 8,00m und somit über den Vorgaben aus dem Bebauungsplan.

Die bergseitige Überschreitung der Traufhöhe von ca. 1,15 m sowie die talseitige Überschreitung mit ca. 2,00 m wird deshalb bei diesem Bauvorhaben als unkritisch angesehen. (siehe Anlage topographische Straßenabwicklung Bebauung Gehrenbergstraße)

Zur Frage 2: Ist die Größe / Kubatur / Dachneigung des Gebäudes, wie dargestellt, genehmigungsfähig?

Das geplante Gebäude befindet sich innerhalb des Baufeldes. Die Firstrichtung entspricht dem Bestandsgebäude und die Dachneigung von 24° werden gemäß Bebauungsplan eingehalten.

Das Untergeschoss sowie das Dachgeschoss sind keine Vollgeschosse, somit ist die zulässige zweigeschossige Bauweise eingehalten.

Die GRZ mit ca. 0,34 und die GFZ mit ca. 0,79 sind ebenfalls gemäß Bebauungsplan eingehalten.

Somit kann das Gebäude mit den geplanten Außenabmessungen errichtet werden.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage zu und beantwortet die Fragen 1 bis 2 mit „Ja“.

Gehrenbergstraße 19 - TA 10-10-2023