

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	05.12.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauvoranfrage

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Flst.Nr. 1419/5, Am Kreuzgarten 13

Planung

- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage
 - Grundmaße: ca. 24,61 m bzw. 20,18 m x 24,40 m bzw. 27,10 m
 - Flachdach mit Staffelgeschoss
 - Maximale Höhe (557,10 m) liegt um 0,56 m unterhalb Firsthöhe Bestand (557,66 m)
 - Attikahöhe talseitig über dem 2. OG = 6,50 m; inkl. Staffelgeschoss = 9,55 m
 - Eingang Ostseite sowie Zufahrt zum Pkw-Aufzug ins UG entlang der Ostseite
 - 10 Wohneinheiten
 - 16 Tiefgaragenplätze; 5 oberirdische Stellplätze

Bebauungsplan

- „Kreuzgarten“ (rechtskräftig: 14.05.1993)
 - Wesentliche Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet (WA); max. 2 VG (II=I+1S);
 - GRZ: 0,4; GFZ 0,8; offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - Sattel- und Walmdächer zulässig, DN 30-38 °;
 - Maximal zulässige Wandhöhe bei II (I+IS) talseitig 6,50 m; bergseitige WH nicht festgesetzt
 - Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig

- keine Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten
 - Dacheindeckung Ziegel oder Dachsteine in rötlichen bis rotbraunen Farbtönen
- Teilfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet (Schriftliche Festsetzungen 9.2)

Fragestellung der Bauvoranfrage

1. Wird eine Befreiung der Dachform (zu Flachdach mit Staffelgeschoss) erteilt?
2. Sind die Abmessungen, Grundflächen und Gebäudehöhen wie dargestellt genehmigungsfähig?

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Frage 1: Wird eine Befreiung der Dachform (zu Flachdach mit Staffelgeschoss) erteilt?

Der Bebauungsplan „Kreuzgarten“ aus dem Jahr 1993 sieht generell eine zweigeschossige Bebauung mit Sattel- oder Walmdächern vor. Im Plangebiet des Bebauungsplanes wurden bereits mehrere Gebäude mit Flachdach genehmigt und gebaut (Fl.St. Nrn. 1402/7, 1398/14, 1398/9, 1392/8). Die max. Gebäudehöhe (Attika) liegt mit 557,10 m unterhalb des Firstes des bestehenden Satteldaches 557,66 m. Gegenüber einem Satteldach wird die Sicht mit einem Flachdach für den Oberlieger deutlich weniger beeinträchtigt.

Zu Frage 2: Sind die Abmessungen, Grundfläche und Gebäudehöhe wie dargestellt genehmigungsfähig?

Grundfläche: Das geplante Gebäude befindet sich innerhalb des Baufeldes.

Vorgaben oder Beschränkungen hinsichtlich der Gebäudekubatur enthält der Bebauungsplan nicht. Somit sind, je nach Größe der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen, bzw. Baufeldgrößen grundsätzlich auch große Gebäude möglich. Bei öffentlichen Leitungen und Kanälen muss die Einhaltung eines etwaigen Abstandes von 2 m gewährleistet sein.

Abmessung: Auf Grund der vorherrschenden Hanglage im Plangebiet sind das Erdgeschoss und das Gartengeschoss als Vollgeschosse vorgesehen. Unter der Voraussetzung, dass das Untergeschoss sowie das Staffelgeschoss keine Vollgeschosse sind, ist die zweigeschossige Bauweise eingehalten.

Gebäudehöhen: Die max. Gebäudehöhe (Attika) liegt mit 557,10 m unterhalb des Firstes des bestehenden Satteldaches 557,66 m.

In Bezug auf die dargestellte Wandhöhe gilt folgendes: auch das Staffelgeschoss hat eine Wand, die bis zum oberen Wandabschluss bzw. der Attika des Staffelgeschosses zu messen ist. Auch hierauf bezieht sich die Festsetzung der maximalen Wandhöhe und nicht nur auf die äußerste Wand des Gebäudes. Die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe talseitig von max. 6,50 m wird hier um die Höhe des Staffelgeschosses (3,05 m) überschritten. Das muss im Bauantrag befreit werden.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage zu und beantwortet die Fragen 1 mit „Ja“, Frage 2 mit „Nein“, da sich ein Teil der Frage bzgl. der Wandhöhe nur mit „Nein“ beantworten lässt.

Am Kreuzgarten 13 - TA 05-12-2023