

Datum: 22.11.2023
Vorlagen Nummer: 2023/247
Sachbearbeiter: Stegmüller-Wüst, Franziska
Telefon: 07544500-281
Aktenzeichen: 632.6/SW
Beteiligte Ämter:

Beratungsunterlage

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

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

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

Frühere Beratungen / bisheriges Verfahren

12.09.2023 TA Zustimmung zur Bauvoranfrage

Planung

- Rückbau des Wohnhauses mit Nebengebäude
 - Firstrichtung: Wohnhaus Nord-Süd
Nebengebäude West-Ost

Antrag auf Abbruch erfolgt in einem separaten Verfahren

- Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage
 - Grundmaße: ca. 14,50 m x 9,64 m
 - Satteldächer, DN 45°
 - Satteldach Ost: Firsthöhe erhöht sich um ca. 0,21 m auf FH 474,06 ü. NN
Traufhöhe 469,33 ü NN
Firstrichtung Nord-Süd
 - Satteldach West: Firsthöhe erhöht sich um ca. 3,14 m auf FH 473,37 ü. NN
Traufhöhe 468,93 ü. NN
Firstrichtung Nord-Süd

- Eingang und Zufahrt der Garagen von der Westseite (UG)
- Untergeschoss mit Eingangsbereich West, 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.

Befreiungen

Die neue Planung überschreitet in geringerem Maße die südliche und westliche Baugrenze. Antrag auf Befreiung liegt vor.

Stellungnahme der Verwaltung

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

Dem geplanten Gebäude wurde bereits mit der Bauvoranfrage zugestimmt. Der vorliegende Bauantrag stimmt in den Grundzügen mit der Bauvoranfrage überein.

Die Gebäudemaße und –höhen haben sich nur geringfügig geändert.

Maße aus der Bauvoranfrage:

- *Grundmaße: ca. 15,08 m x 9,32 m*
- *Satteldach Ost: Firsthöhe erhöht sich um ca. 0,19 m auf FH 474,04 ü. NN*
Traufhöhe 469,26 ü NN

- *Satteldach West: Firsthöhe erhöht sich um ca. 3,35 m auf FH 473,54 ü. NN
Traufhöhe 468,76 ü. NN*

Hinweis der Verwaltung aus der Bauvoranfrage

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 nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der o.g. Befreiung zu.

Obertorstraße 20 - TA 05-12-2023