

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	30.01.2024	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
 - 1 Vollgeschoss (Erdgeschoss), zuzüglich Untergeschoss, Gartengeschoss und Staffelgeschoss (keine Vollgeschosse)
 - Flachdach
 - 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
 - Staffelgeschoss umlaufend um 1,40 – 4,80 m zurückversetzt
 - Eingang Ostseite sowie Zufahrt zum Pkw-Aufzug ins UG entlang der Ostseite
 - 10 Wohneinheiten
 - 16 Tiefgaragenplätze; 5 oberirdische Stellplätze; 20 Fahrradabstellplätze

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. Wird eine Befreiung für die Wandhöhe des Staffelgeschosses erteilt?
3. Entspricht unter der Voraussetzung, dass die Befreiungen, Punkt 1 und 2 erteilt werden können, die vorliegende Planung den Festsetzungen des Bebauungsplans und ist diese Planung 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: Wird eine Befreiung für die Wandhöhe des Staffelgeschosses erteilt?

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. Im Plangebiet des Bebauungsplans wurden bereits mehrere Gebäude mit Staffelgeschoss gebaut.

Da sich das geplante Staffelgeschoss größtenteils innerhalb des Dachraumes (Dachgeschoss) eines möglichen Satteldaches mit einer Dachneigung von 38° liegt, die max. Gebäudehöhe (Attika) unterhalb des Firstes eines Satteldaches liegt und zudem kein weiteres Vollgeschoss generiert ist, kann die Verwaltung einer Befreiung der Wandhöhe zustimmen.

Zu Frage 3: Entspricht unter der Voraussetzung, dass die Befreiungen, Punkt 1 und 2 erteilt werden können, die vorliegende Planung den Festsetzungen des Bebauungsplans und ist diese Planung genehmigungsfähig?

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. 2,50 m Grenzabstand ist eingehalten. Im vorliegenden Antrag ist lediglich das Erdgeschoss als Vollgeschoss geplant. Das Gartengeschoss ragt < 1,40 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche und ist somit kein Vollgeschoss. Es gibt keine Festsetzungen bzgl. der Anzahl der Wohneinheiten.

Hinweis: Bei öffentlichen Leitungen und Kanälen muss die Einhaltung eines etwaigen Abstandes von 2 m gewährleistet sein.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage (§ 57 LBO) zu und beantwortet die Fragen 1-3 mit ja.