

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	30.01.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes**

**Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Flst.Nr. 1695/6, Kreuzgasse 15 ,  
hier: Antrag auf Befreiung hinsichtlich Geschossfläche**

### **Frühere Beratungen / bisheriges Verfahren**

14.11.2023 TA Zustimmung zum Bauantrag

### **Planung**

- Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage
  - Grundmaße: ca. 23,09 m und 22,86 m auf 15,82 m und 12,49 m (ohne Tiefgarage)
  - WH ca. 6,85 m (bezogen auf EFH), bzw. ca. 6,50 m (bezogen auf Straßenniveau der Kreuzgasse)
  - Satteldach (DN 25° und 27°)
  - Firsthöhe erhöht sich um 5,05 m auf 468,00 NN (II-geschossig)
  - Terrassen und Balkone auf der Süd- und Ostseite
  - 8 Wohneinheiten
  
- Parkierung
  - Tiefgarage
    - 9 Stellplätze
    - Rampe auf der Ostseite
  - 3 oberirdische Stellplätze an der Kreuzgasse

## **Bebauungsplan**

- „Dölln I“ (rechtskräftig: 14.03.1980)
  - Allgemeines Wohnen WA
  - 2 Vollgeschosse
  - GRZ 0,4; GFZ 0,7 (Nutzungsschablone 1c)
  - WH 6,50 m
  - Dachneigung 25-45°
  - Einzel- und Doppelhäuser
  - Abstand von Garagen zur Straße 5 m
  - Nebenanlagen und Einrichtungen nach §14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **Befreiung**

Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um ca. 4%

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Überprüfung des Bauantrags gemäß § 54 Abs. 1 LBO durch das Baurechtsamt hat ergeben, dass die Geschossfläche um ca. 30 m<sup>2</sup> überschritten wird. Das sind 4% der insgesamt zulässigen Geschossfläche.

Aus Sicht der Verwaltung kann diese geringfügige Überschreitung durch den bestehenden und immer noch hohen Bedarf an Wohnraum akzeptiert werden, zudem wird die Überschreitung keine signifikante Auswirkung auf den Baukörper haben. Des Weiteren wurde innerhalb des B-Plangebiets bereits GFZ Überschreitungen von mehr als 26% zugestimmt.

Es wird vorgeschlagen das Vorhaben zur Kenntnis zu nehmen und der Befreiung zuzustimmen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der Befreiung zu.

Kreuzgasse 15 - TA 30-01-2024