

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	12.03.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauvoranfrage

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

Hier: Gegenüberstellung Variante Flachdach - Variante Satteldach

Ausgangslage

Dieser Bauantrag wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 20.02.2024 behandelt. Aufgrund der Ablehnung wurde der Entwurf (genannt Planung I Staffelgeschoss und Flachdach) nachgearbeitet. Der Planung I aus der Sitzung vom 20.02.24 wird nun Planung II (Satteldach) gegenübergestellt, die sich an die Festsetzungen des Bebauungsplans hält, bei der voraussichtlich keine Befreiungen notwendig wären.

Planung I (Staffelgeschoss und Flachdach)

- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage
 - Grundmaße: ca. 24,61 m bzw. 20,18 m x 34,13 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

Planung II (Satteldach)

- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage
 - Grundmaße: ca. 26,83 m bzw. 34,01 m x 20,02 m bzw. 22,67 m
 - 1 Vollgeschoss (Erdgeschoss), zuzüglich Untergeschoss, Gartengeschoss und Dachgeschoss mit Galerie (keine Vollgeschosse)
 - Satteldach Dachneigung 30°
 - Maximale Höhe (559,90 m) liegt um ca. 2,80 m über der Variante mit Flachdach und ca. 2,24 m über der Firsthöhe Bestand (557,66 m)
 - Wandhöhe talseitig 6,45 m; steigende Traufe straßenseitig
 - Dacheinschnitte/ Dachfenster (in Summe 1/3
 - Eingang Ostseite sowie Zufahrt zum Pkw-Aufzug ins UG entlang der Ostseite
 - 10 Wohneinheiten
 - 16 Tiefgaragenplätze; 4 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
 - Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der zugehörigen Firstlänge zulässig, der Abstand zur Außenkante der angrenzenden Außenwand muss mind. 1,5 m betragen.

- Teilfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet
(Schriftliche Festsetzungen 9.2)

Fragestellung der Bauvoranfrage zur Planung I (Staffelgeschoss und Flachdach)

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

Planung I (Staffelgeschoss und Flachdach)

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.

Die GRZ und GFZ sind eingehalten.

Planung II (Satteldach)

Aus Sicht der Verwaltung sind keine Befreiungen notwendig.

Fazit

Auf Grund der ergänzten und heute vorgestellten Planzeichnungen ist die Verwaltung der Auffassung, dass Planung I Staffelgeschoss und Flachdach im Vergleich zur Planung II Satteldach die verträglichere Lösung für das Gebiet, und vor allem für die Nachbarschaft ist.

Aus diesem Grund wird das Stadtbauamt noch vor der Sitzung des Technischen Ausschusses die betroffenen Anwohner (Nachbarn) einladen und die beiden vorliegenden Planungen ausführlich erläutern. Das Ergebnis aus dieser Sitzung zur Haltung der Anwohner bzgl. der beiden Planungsvarianten wird im Technischen Ausschuss mitgeteilt.

Daher empfiehlt die Verwaltung die Fragen 1-3 der **Planung I (Staffelgeschoss und Flachdach)** mit „ja“ zu beantworten.

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.

Am Kreuzgarten 13 - TA 12-03-2024