

Beratungsunterlage

öffentlich	Ortschaftsrat Ittendorf	11.03.2024	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	-------------------------	------------	--------------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Bauantrag innerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage auf den Flst.Nrn. 665 und 666 der Gemarkung Ittendorf, Meersburger Straße 12/2

Planung

Grundmaße: ca. 37,615 m auf 12,115 m + 1,76 m

Geschosse: UG, EG, OG, DG = 2 Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss

Satteldach DN 37°, 12 Schleppgauben ca. 2,50m auf 1,20 m Abstand untereinander 1,0 m

WH ca. 6,55 m

GRZ ca. 0,25 (inkl. zul. Überschreitungsmöglichkeiten gem. §19 Abs. 4 BauNVO)

Bebauungsplan

- „Azenberg“ (rechtskräftig: 12.03.1993)
 - Dorfgebiet MD
 - Nutzungsschablone 6: Vollgeschosse II; GRZ 0,2 (0,3 inkl. zul. Überschreitungsmöglichkeiten gem. §19 Abs. 4 BauNVO)
 - Sattel-und Walmdach, Dachneigung 32-37°
 - Ab DN 35° Schleppgauben zulässig mind. 18° DN, Ansichtshöhe max. 1,2 m Breite max. 2,5m Abstand untereinander max. 1m seitl. Abstand zu Ortgang mind. 2,5m Abstand zu First 1m Dachgauben nur im 1. DG zulässig
 - Dachflächenfenster nur für Nebenräume zulässig, max. 0,6 m breit

- WH max. 8,00 m ab Gelände OK
- Offene Bauweise
- Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erdgeschossig zulässig
- Balkone überdacht auszuführen

Ausnahmen

- Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen und Balkone
- Überschreitung der Baugrenze durch die Wärmepumpe.

Befreiungen

- Überschreitung der Baugrenze durch die Tiefgarage.
- Balkone nur teilweise überdacht durch Dachvorsprung.

Stellungnahme der Verwaltung

Ein Überschreiten der Baugrenzen für Anbauten ist als Ausnahme durch untergeordnete Bauteile wie Dachüberstände, Balkone etc. zulässig. Balkone und Terrassen treten hier ca. 1,49 m vor Außenwand vor und sind somit als untergeordnet zu werten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig, ausgenommen u.a. bauliche Anlagen für die Versorgung des Gebietes. Wärmepumpen dienen aus Sicht der Verwaltung der Versorgung und können somit als Ausnahme gewertet werden.

Einer Befreiung in Bezug auf das Überschreiten der Baugrenze durch die Tiefgarage kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da die Überschreitung lediglich einen unterirdischen Teil betrifft, begründet wird und somit keine städtebaulichen Auswirkungen hat. Beeinträchtigungen der Nachbarn werden dadurch nicht erwartet.

Die Balkone sind zwar nur teilweise überdacht, aus Sicht der Verwaltung kann dem aber zugestimmt werden.

Die zulässige bauliche Nutzung wird um ca. 187 m² nicht vollständig ausgeschöpft (GRZ <0,2) dafür werden ca. 3% mehr Fläche (ca. 25 m²) als zulässige Überschreitung in Anspruch genommen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Da die GRZ in Summe inkl. zul. Überschreitungsmöglichkeiten gem. §19 Abs. 4 BauNVO aber eingehalten wird und die Überschreitung geringfügig ist, kann die Verwaltung hier auch ohne Befreiung mitgehen.

Es wird vorgeschlagen den o.g. Ausnahmen und Befreiungen zuzustimmen

Beschlussvorschlag

Der Ortschaftsrat stimmt den o.g. Ausnahmen und Befreiungen zu und nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis (Empfehlungsbeschluss).

Meersburger Straße 12-2 - TA 12-03-2024