

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	14.05.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Flst.Nr. 732/1, Kapellenweg 6

Planung

- Abbruch des Bestandsgebäudes, der Garage und eines Gerätehäuschens
- Neubau Mehrfamilienhaus mit 6 WE
 - II Vollgeschosse (+Hanggeschoss +Dachgeschoss)
 - GRZ 0,31; GFZ 0,7
 - Grundmaße: ca. 14,35 m x 21,05 m (gemessen im Hanggeschoss)
 - „asymmetrisches Satteldach“ DN 30° nach Süden, 43° nach Norden
 - WH 6,25 m straßenseitig wie auch talseits
- Gauben
 - Nord: ca. 9,43 m breit, sichtbarer Teil Höhe ca. 2,10 m; Pultdach DN 7°
 - Süd: 2 Loggien im 1.OG (Breiten: ca. 4,8 m und 7,65 m) und 1 Loggia im DG (ca. 11,50 m); sichtbarer Teil Höhe je ca. 1,60 m jeweils mit Flachdach DN 1°
- Nutzung
 - Hanggeschoss Keller Technik, Fahrradraum (12 Stpl.), nach Süden 1 WE mit Terrasse; Erschließung über Fußweg (Treppe + Rampe) im Osten
 - Erdgeschoss, 1. Obergeschoss: 4 WE (je 2 WE)
 - Dachgeschoss und Dachspitz: 1 WE
- Stellplätze
 - Insg. 9 oberirdische KFZ Stellplätze
 - davon 2 Stellplätze Nr. 1-2 im Osten
 - davon 4 Stpl. am Haus überdacht (Nr. 3-6)

- davon nicht überdachte Stellplätze (Nr. 7-9) mit Stützwand (Geländebezogen ca. 1,10 m hoch)
- (3 Stpl. Grenzbebauung ca. 8,73 m nach Westen zum Nachbarn und ca. 5,36 m nach Norden zum Nachbarn)

Bebauungsplan

„Garwieden Teil I“ (09.10.1981) (BauNVO 1977)

- Nutzungsschablone 1b: WA; II Vollgeschosse; GRZ 0,4; GFZ 0,7; DN 30-45°
- § 3 Neben- und Versorgungsanlagen: Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ... sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, soweit es sich hier nicht um bauliche Anlagen nach § 2 Abs. 3 LBO handelt.
- WH: von gewachsenem Gelände bis Traufe (MW – Dachsparren) max. 6,25 (bei II Geschossigkeit)
- Dachdeckung braun oder rotbraune engobierte Ziegel

Befreiungen

- Stellplatz 1 und tw. Stellplatz 2 inkl. Stützwand außerhalb des Baufensters
- 2 Wärmepumpen sind tw. außerhalb des Baufensters
- Die Terrasse EG Ostseite ist außerhalb des Baufensters
- Treppenhaus und Rampe ins Hanggeschoss außerhalb des Baufensters
- Geplante Dachziegelfarbe dunkelgrau

Stellungnahme

Der Bebauungsplan sieht generell eine zweigeschossige Bebauung vor. Hanggeschoss und Dachgeschoss sind keine Vollgeschosse (Berechnungen liegen vor).

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Stützmauern, somit sind diese grundsätzlich möglich (Stützwände im Bereich der Stellplätze).

Der Bebauungsplan schließt bauliche Anlagen wie Carports und Garagen außerhalb des Baufeldes aus. Befreiungen bzgl. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (z.B. Carport, Anbau an Wohngebäude, Überschreitung Dachvorsprung) wurden bereits im Planungsgebiet erteilt.

Die geplante Dachziegelfarbe dunkelgrau ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar.

Die Verwaltung empfiehlt den Befreiungen zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt den o.g. Befreiungen zu und nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 zur Kenntnis.

Kapellenweg 6 - TA 14-05-2024