

Datum: 18.10.2024  
Vorlagen Nummer: 2024/470  
Sachbearbeiter: Stegmüller-Wüst, Franziska  
Telefon: 07544500-281  
Aktenzeichen: 632.6  
Beteiligte Ämter:

**Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	05.11.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

**Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes****Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Flst.Nr. 1236, Gehrenbergstraße 19**

Bisheriges Verfahren: Bauvoranfrage am 10.10.2023 positiv

1. Ist eine Abweichung / Befreiung vom Bebauungsplan „Lichtenberg“ für die berg- und talseitigen Traufhöhen, wie dargestellt, genehmigungsfähig?
2. Ist die Größe / Kubatur / Dachneigung des Gebäudes, wie dargestellt, genehmigungsfähig?

Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage zu und beantwortet die Fragen 1 bis 2 mit „Ja“.

**Planung**

- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE und Tiefgarage
  - Grundmaße: ca. 22,74 m bzw. 14,65 m x 18,24 m
  - Satteldach, DN 24 °
  - Traufhöhe: bergseitig (Nord): ca. 5,10 m, ca. 495,60 ü. NN  
talseitig (Süd): ca. 7,80 m, ca. 494,90 ü. NN
  - Firsthöhe: Südseite: ca. 12,20 m  
Nordseite: ca. 8,80 m  
499,30 m ü. NN

- Eingang Nordseite
- Zufahrt zur Tiefgarage entlang der Ostseite mit Stützwand (Höhe ca. 0,70 m)

## **Bebauungsplan**

- „Lichtenberg“ (rechtskräftig: 21.03.1980)  
Wesentliche Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet; 2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4;  
GFZ 0,8; Satteldächer, DN 24 °; offene Bauweise

Die Höhe der Gebäude darf - vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe - bei zweigeschossigen Gebäuden bergseits 4,10 m und talseits 5,80 m betragen.

Auf den Flächen der eingetragenen Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung über 0,70 m Höhe unzulässig. Auf den eingetragenen Schutzflächen sind Neben- und Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig.

## **Befreiungen**

- Flachdach Gaube, Fahrrad/Müll Anlage
- Stellplatz 1 und 3 sowie Fahrrad/Müllanlage innerhalb des Sichtfeldes
- Überschreitung der Traufhöhe um ca. 1,00 m bergseitig und ca. 2,00 m talseitig

## **Ausnahme**

Stellplätze außerhalb der Baugrenze

## **Stellungnahme**

Anmerkung:

2 Vollgeschosse (EG und OG); UG und DG keine Vollgeschosse (Nachweis liegt vor).

Bzgl. GRZ und GFZ gab es keine Anmerkungen vom Baurechtsamt.

#### Zu den Befreiungen:

Die abweichenden Flachdächer im Bereich Gaube und Fahrrad/Müllanlage sind vertretbar, sie treten nur dezent in Erscheinung. Im Plangebiet gibt es bereits Gauben mit Flachdach. Außerdem wurden bereits abweichende Dachneigungen am Hauptdach befreit.

Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt wird das dargestellte Sichtfeld an der Stelle durch das Straßenbauamt nicht mehr beansprucht. Auf dem südlichen Nachbargrundstück z.B. liegt eine Gebäudeecke sowie die komplette Garage innerhalb des Sichtfeldes. Eine Befreiung kann auch aus Sicht des Baurechtsamts erteilt werden.

Die Hauptansicht des Gebäudes hat von der Straßenkante bergseits eine sichtbare Wandhöhe von 3,97 m. Die geplante bergseitige Traufhöhe von 495,60 ü. NN ist identisch mit der Traufhöhe des derzeitigen Bestandsgebäudes und liegt gemessen im mittleren Bezugspunkt der Traufansicht Nord-Ost bei 5,40 m. Die talseitige Traufhöhe von 494,90m ü. NN ergibt eine Traufhöhe mit Bezugspunkt vorh. Geländeverlauf 487,10m ü.NN von 7,80m.

Die Grundstücke entlang der Gehrenbergstraße weisen topgraphisch sehr große Höhenunterschiede mit entsprechend hohen Wandhöhen auf und konnten nur mit Hilfe von Stützmauern und Aufschüttungen bebaut werden. Diese talseitigen Traufhöhen der Bebauung entlang der Gehrenbergstraße liegen zwischen 7,43m und 8,00m und somit über den Vorgaben aus dem Bebauungsplan.

Die bergseitige Überschreitung der Traufhöhe von ca. 1,00 m sowie die talseitige Überschreitung mit ca. 2,00 m wird deshalb bei diesem Bauvorhaben als unkritisch angesehen. Hierzu gab es bereits eine zustimmenden Bauvoranfrage.

#### Zu der Ausnahme:

Ausnahme gemäß § 23 (5) BauNVO. Wenn im Bebauungsplan nichts anders festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (bereits bei Lichtenbergstr. 22 /24 als Ausnahme zugelassen).

## **Beschlussvorschlag**

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

Gehrenbergstraße 19 - TA 05-11-2024