

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	21.10.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauantrag innerhalb eines Bebauungsplanes

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Sanierung und Umbau eines Mehrfamilienhauses, Errichtung einer Tiefgarage auf dem Flst.Nr. 675/7, Jakob-Gretser-Straße 3

Planung

- Sanierung und Umbau des Bestandsgebäudes zu Mehrfamilienhaus mit 3 WE
 - Abbruch Dachstuhl WD inkl. Gaube, neues SD 40°
 - II Vollgeschosse (DG kein Vollgeschoss)
 - Firsthöhe neu ca. 0,115 m niedriger als Bestand
 - Grundmaße: ca. 9,45 m x 10,94 m
 - Abbruch Balkon / Eingang und Garage Südseite
 - Herstellung von 2 Zwerchhäusern Nord und Süd
 - Herstellung neuer Balkone Südseite EG (ca. 8,30 m x 2,27 m), OG und DG (ca. 2,20 m x 7,26 m)
- Außenliegendes Treppenhaus mit Verbindung beider Gebäude mit Aufzuanlage, Flachdach
- Neubau Mehrfamilienhaus mit 5 WE
 - II Vollgeschosse (DG kein Vollgeschoss)
 - Firsthöhe ca. 0,21 m höher als Bestand
 - Grundmaße: ca. 8,55 m x 16,91 m
 - Satteldach DN 45°

- Tiefgarage
Vollflächig unter Neubau und im Anschluss / Verbindung an UG Bestandshaus
7 PKW Stellplätze, 13 Fahrradstellplätze
- Insg. 3 neue oberirdische KFZ Stellplätze

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. 2 LBO handelt.
- WH: von gewachsenem Gelände bis Traufe (MW – Dachsparren) max. 6,25 (bei II Geschossigkeit); Die örtlich genaue Festlegung erfolgt durch das Stadtbauamt
- Die Außenflächen sind in unauffälligem Farbton zu gestalten
- Dachdeckung braun oder rotbraune engobierte Ziegel
- Keine Aussagen über Gauben oder Zwerchhäuser daher zulässig

Befreiungen

- Überschreitung der GFZ um ca. 29 m²
- Überschreitung der südlichen Baugrenze durch 3 Stellplätze, Teil der TG-Abfahrt, Teil der Rampe
- Abweichende Dachform (extensiv begrünte Flachdächer) im Bereich der Gauben, des Aufzugs und der Treppenanlage
- Ausführung von 2 südlichen und einer nördlichen Gaube als sog. Zwerchhäuser bzw. Wiederkehr
- Überschreitung der Baugrenze durch die Balkone auf der Südseite des zu sanierenden Gebäudes
- Überschreitung der Wandhöhen

Stellungnahme

Die Überschreitung der GFZ ist geringfügig, ihr kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden. Die GRZ ist nicht überschritten, Berechnung liegt vor (nach BauNVO 1977).

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

Auch bzgl. Flachdächer (z.B. Carport) wurden bereits Befreiungen erteilt. Im Plangebiet gibt es auch einen Anbau mit Flachdach. Gauben und Zwerchhäuser sind grundsätzlich zulässig.

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen über Gauben oder Zwerchhäuser, daher sind diese zulässig.

In Bezug auf Balkone außerhalb der Baugrenze wurden ebenfalls bereits Befreiungen erteilt. Die Balkone optimieren die Wohnqualität.

Wandhöhen im Bereich der Traufe:

Der Bestand überschreitet bereits die max. zulässige Wandhöhe im Mittel um ca. 0,87 m.

Die neue Wandhöhe im sanierten Bestand überschreitet die zulässige WH im Mittel um ca. 0,61 m.

Bestandsgebäude und Neubau werden über die gleiche Treppe / Aufzug erschlossen. Der Erweiterungsbau passt sich dem Bestand in Bezug auf die Höhe an (dadurch Barrierefreiheit). Als Bezugsgröße für die max. zulässige Wandhöhe des Neubaus wurden die Wandhöhen des Bestands gemittelt. Die Wandhöhen Neubau sind auch geländebedingt niedriger als die gemittelten WH im Bestand.

Im Neubau überschreitet die WH um ca. 0,27 m.

Wandhöhen im Bereich der Zwerchhäuser:

Sanierter Bestand Südseite: Überschreitung um ca. 3,87 m

Sanierter Bestand Nordseite: Überschreitung ca. 3,36m

Neubau Südseite: Überschreitung ca. 2,97 m

Der Neubau wurde mittlerweile um ca. 10 cm von der Böschung abgerückt. Auch wenn die Bebauung auf der Baugrenze gemäß Bebauungsplan zulässig ist, soll nach Aussage der Planer in der weiteren Planung ein weiteres Abrücken geprüft werden.

Zudem wurde durch die Planer zugesichert, dass es nicht vorgesehen ist an der Böschungsseite Wege oder dergleichen anzulegen. Die Böschung soll im Wesentlichen mit Bepflanzung gesichert werden.

Während der Bauphase soll auf Wunsch der Stadt eine Beweissicherung in Bezug auf die vorhandenen Bildstöckchen des Kreuzwegs an der Pestalozzistraße gemacht werden.

Der Entwurf wurde im Vorfeld mit dem Stadtbauamt und dem Baurechtsamt abgestimmt.

Da sich das Ensemble aus Erhalt und Sanierung des Bestandsgebäudes und Ergänzung um einen Neubau aus Sicht der Verwaltung städtebaulich sehr gut in die Umgebung einfügt und zudem neuer Wohnraum geschaffen wird, wird empfohlen den o.g. Befreiungen zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

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

Jakob-Gretser-Straße 3 - TA 21-10-2024