

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	10.03.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Flst.Nr. 1784/3, Im Kapuzinerörschle 2

Planung

- Neubau Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten
- Grundmaße ca. 17,00 m auf 16,50 m inkl. Terrassen und Balkone
- EFH 445,00 m üNN
- zweigeschossig, Vollunterkellerung mit Rampe
- Dach SD 30° + zwei Dachgauben mit Balkonen
- Treppenhaus mit Flachdach im Norden (Breite 5,20 m; Höhe 9,65 m)
- Gebäudehöhe WH 6,13 m – FH 10,18 m
- Eingang auf der Nordseite
- Terrasse und Balkone im Süden
- Stellplätze
- Planung von 6 Stellplätzen oberirdisch, 6 Stellplätzen unterirdisch

Bebauungsplan

„Kapuzinerörschle“ (rechtskräftig: 27.04.1990)

- Gebietscharakter – Dorfgebiet MD
- Bebauung mit zwei Vollgeschossen
- GRZ 0,3
- WH >5,70, max. 6,20 m

- Satteldächer 42° - 50°
- 2 Stellplätze im „Hausvorbereich“ zulässig
- Sichtflächen (SI) von Sichthindernissen über 0,8 m freizuhalten
- Kellergaragen mit Rampen sind unzulässig

Befreiungen

1. Überschreitung des Bauraumes um ca. 100 m²
2. Unterschreitung der festgesetzten Mindestdachneigung von 42° um 12°
3. Befreiung der nicht zulässigen Kellergarage mit Rampe
4. Fehlende Freihaltung der Sichtfläche
5. Überschreitung der maximal 2 Stellplätze im Hausvorbereich
6. Nichteinhaltung der Vorschriften für Gauben/Zwerchhäuser und den Anbau für Treppen

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bauraum ist nach Bebauungsplan ca. 12 m x 15 m groß. Das Bauvorhaben mit einer Baufläche von ca. 280 m² überschreitet den Bauraum wesentlich. Das Baufeld wird somit um gut 100 m² überschritten. Für die Verschiebung aus dem Bauraum ist eine Bauverzichtserklärung des Bauherren auf einer der restlichen noch bebaubaren Bauflächen erforderlich.

Im Bebauungsplan werden maximal 2 Stellplätze im Vorgartenbereich zugelassen. Durch die Errichtung der Tiefgarage mit Rampe können die Parkplätze aufgenommen werden. Die Verwaltung empfiehlt eine Umplanung der Tiefgarage, Integration der Rampe in das Gebäude und Erweiterung um 4 Stellplätze. Die 2 Stellplätze im Vorgartenbereich, Südseite sollen einen Abstand zur Straße von 50 cm einhalten, der einzugrün ist. Durch eine Umplanung der Stellplätze entfällt eine nötige Befreiung über die Freihaltung der Sichtflächen an der Kreuzung Talstraße/Kapuzineröschle. Diese Befreiung wird nicht empfohlen.

Die geplanten Dächer für die Gauben und Treppenhäuser entsprechen nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes. Dachgauen sind als Giebel- oder Dreiecksgauen bzw. Zwerchhäuser

zulässig oder als Schleppgauben. Aus Sicht der Verwaltung sollten diese Abweichungen nicht genehmigt werden, weil von diesen Vorgaben bislang in dem Plangebiet nicht abgewichen wurde.

Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss das Einvernehmen für die Vielzahl Befreiungen nicht zu erteilen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den Befreiungen **nicht** zu. Dem Bauherrn wird empfohlen einen überarbeiteten Antrag zu stellen.

Anlage:

Im Kapuzineröschle 2 - TA 10-03-2020