

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	16.06.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

Abbruch der bestehenden Gebäude und Errichtung einer Mehrfamilienwohnanlage mit Tiefgarage auf den Flst.Nrn. 47 und 48/1 der Gemarkung Ittendorf, Kirchstraße 3/1 bis 3/3

Planung

Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten

- Abbruch der bestehenden Gebäude (3 Wohn-/Wirtschaftsgebäude, Garage und Gartenhaus)
- Gebäude I im Norden mit 8 WE
 - Grundmaße ca. 22 m auf 11 m
 - EFH 449,70 m üNN
 - Zweigeschossig + DG
 - Satteldach DN 36°
 - Gebäudehöhe FH 460,90 m ÜNN entspricht 11 m (Bestand war 461,02 m üNN)
WH 456,90,63 m üNN entspricht 7 m
 - Eingang auf der Nordseite
 - Terrassen und Balkone im Süden
- Gebäude II im Osten mit 5 WE
- Grundmaße ca. 15,0 m auf 13,3 m, Höhe wie Gebäude I
- Eingang auf der Westseite
- Terrassen und Balkone im Süden

- Gebäude III im Westen mit 3 WE
- Grundmaße ca. 14,4 m auf 13,5 m, Höhe wie Gebäude I
- Eingang auf der Nordseite
- Terrasse und Balkon im Süden

- Tiefgarage unter dem gesamten Baufeld
 - Zufahrt mit Rampe im Westen
 - Überdachung im Nordwesten, 11 m auf 4,10 m; Satteldach DN 36°
 - 20 PKW-Stellplätze, 24 Fahrradstellplätze
 - Kellerräume
 - 3 Aufzüge

- 4 oberirdische Stellplätze

- Kinderspielplatz im Westen

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung

Für die Gebäudehöhen wurden die vorhandenen Höhen der Umgebung ermittelt und berücksichtigt. Die Planung passt sich mit den Gebäudeausmaßen, dem Maß der Verdichtung, entsprechend der Lage im Ortskern und der Umgebungsbebauung an. Die Einhausung der Tiefgarage wurde vom Bauherrn auf Vorschlag des Baurechtsamtes umgeplant.

Das Bauvorhaben wurde dem Baurechtsamt und Stadtbauamt im Vorfeld zum Bauantrag vorgestellt. Die vorliegende Planung fügt sich aus Sicht der Verwaltung in Höhe, Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu

Anlage:

Kirchstraße 3-1 bis 3-3 - TA 16-06-2020