

Beratungsunterlage

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

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Flst.Nr. 1392/8, Zum Säntisblick 11

Planung

- Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage
 - Grundmaße 36,0 m auf 29,7 m
 - 2 Vollgeschosse (Erdgeschoss und Gartengeschoss), zuzüglich Tiefgaragengeschoss und Attikageschoss
 - Hauszugang auf der Nordseite
 - Flachdach, allseitige Rücksprünge auf der Attikageschoss-Ebene
 - Wandhöhe talseitig: ca. 6,50 m
 - 9 Wohneinheiten
 - Kinderspielplatz ca. 35 m²
- Tiefgarage/Stellplätze
 - Tiefgaragenzufahrt mit Autoaufzug von Norden
 - Im Süden teilweise erdüberdeckt
 - 20 Stellplätze und 18 Fahrradstellplätze
 - davon 4 oberirdische Stellplätze

Bebauungsplan

„Kreuzgarten“ (rechtskräftig: 14.05.1993)

Wesentliche Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), max. 2 VG, GRZ 0,4; GFZ 0,7; Einzelhaus

WH max. 6,50 m talseitig, bergseitig nicht festgesetzt, Sattel- oder Walmdach DN 30-38°;

Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig, keine Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten

Befreiungen

1. abweichende Dachform (Flachdach anstelle von Sattel- oder Walmdach)
2. Stellplätze außerhalb des Bauraumes

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan „Kreuzgarten“ aus dem Jahr 1993 sieht generell zweigeschossige Bebauung mit Sattel- oder Walmdach vor. Auf Grund der vorherrschenden Hanglage im Plangebiet sind das Erdgeschoss und das Hang- oder Gartengeschoss als Vollgeschosse vorgesehen. Dachgeschosse dürfen keine anrechenbaren Vollgeschosse sein. Vorgaben oder Beschränkungen hinsichtlich der Gebäudekubatur oder der zulässigen Wohneinheiten enthält der Bebauungsplan nicht. Somit sind, je nach Größe der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baufeldgrößen, auch große Gebäude möglich.

Anstelle eines Satteldaches mit einer Dachneigung im Bereich von 30° - 38° wurde in der Planung ein Flachdach vorgesehen. Im Plangebiet sind bereits mehrere Gebäude mit Flachdach umgesetzt, zuletzt bei dem vergleichbaren Objekt Zum Säntisblick 13 mit Baugenehmigung vom 10.05.2019.

Der vorliegende Bauantrag berücksichtigt mit einem Staffelgeschoss den Dachraum eines möglichen Satteldaches mit Dachneigung von 38°. Die Befreiung wird auch damit begründet, dass bei einem Flachdach die Sicht der Oberlieger deutlich weniger beeinträchtigt wird. Die Verwaltung empfiehlt, dieser Befreiung zuzustimmen.

Gegenüber der Bauvoranfrage aus 2019 ist der Bauherr der Empfehlung des Baurechtsamtes gefolgt und hat die Lage der Stellplätze und die Zufahrt zur Tiefgarage umgeplant. In der aktuellen Planung ist auf der nicht-überbaubaren Fläche eine bepflanzte Grünfläche vorgesehen.

Gegenüber der ersten Darstellung der Bauvoranfrage mit 6 oberirdischen Stellplätzen sind im vorliegenden Bauantrag noch 4 oberirdische Stellplätze entlang der Straße außerhalb des Bauraumes vorgesehen. In der vergangenen Planung haben die Senkrechtstellplätze entlang der Straße eine Nutzung als Vorgarten verhindert. Mit der Umplanung treten die Parkplätze deutlich in den Hintergrund, es entsteht eine zusammenhängende Grünfläche.

Auch im Hinblick auf die Berücksichtigung von Besucherparkplätzen ist der Bauherr der Empfehlung aus den Vorgesprächen gefolgt. Mit Überprüfung und Umplanung der Stellplatzlage und -anzahl auf dem Privatgrundstück wurden 2 weitere Stellplätze ergänzt. Vor diesem Hintergrund wird von Seiten der Verwaltung angeregt, der Befreiung von 4 Stellplätzen außerhalb des Bauraumes zuzustimmen.

Bis auf die genannten Befreiungen entspricht das geplante Mehrfamilienhaus mit der erfolgten Umplanung den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag

Der technische Ausschuss nimmt die Bauvoranfrage gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Befreiungen zu.

Anlage:

Zum Sämtisblick 11 - TA 16-06-2020