

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	28.07.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Flst.Nr. 1392/13, Zum Burgstall 5a

Planung

- Neubau mit 3 Wohneinheiten
 - Grundmaße ca. 13,30 m auf 12,11 m
 - WH talseitig ca. 5,98 m; WH bergseitig ca. 3,20 m
 - Walmdach, DN 25°
 - Eingang im Nordosten
 - Terrasse und Balkon im Westen und Süden
- Garage mit 2 Stellplätzen, Walmdach
- 3 Stellplätze im Südosten

Bebauungsplan

„Kreuzgarten“ (rechtskräftig: 14.05.1993)

- Gebietscharakter – allgemeines Wohngebiet
- Bebauung mit zwei Vollgeschossen (I + IS)
- GRZ 0,4 GFZ 0,8
- WH: talseitig max. 6,50 m
- Dachneigung 30-38°, Sattel- und Walmdächer
- nur Einzelhäuser zulässig

Befreiungen

1. Überschreitung der südwestlichen Baugrenze mit dem Balkon um ca. 1,40 m
2. Unterschreitung der Mindestdachneigung um ca. 5° (25° anstelle von min. 30°)
3. Überschreitung der max. Gaupenbreite um ca. 1,40 m (ca. 3,90 m anstelle von max. 2,50 m)
4. Überschreitung max. Gaupenbreite in Bezug auf die Firstlänge (Gaupe größer als 1/3 der Firstlänge)

Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig, die maximale Gebäudehöhe wird über die talseitige Wandhöhe festgesetzt. Auf die Festsetzung einer bergseitigen Wandhöhe wurde verzichtet.

Für eine Befreiung wegen der Überschreitung der südwestlichen Baugrenze mit dem Balkon um ca. 1,40 m wird die Zustimmung empfohlen, da der Balkon als untergeordnetes Bauteil beurteilt werden kann. Städtebaulich nachteilige Auswirkungen sind nicht zu befürchten. Es wird vorgeschlagen, dieser Befreiung zuzustimmen.

Eine Nutzung des Dachraumes ist nicht vorgesehen. Deshalb soll das Walmdach mit einer um 5° geringeren Dachneigung ausgeführt werden (25° anstelle von mind. 30°). Dieses bedarf einer Befreiung. Durch die flachere Dachneigung verringert sich die Gesamthöhe des Gebäudes. Aus städtebaulicher Sicht kann eine Zustimmung zu dieser Befreiung erteilt werden.

Die Gaupe soll über dem geplanten Treppenhaus errichtet werden, damit die erforderliche Kopfhöhe am Treppenlauf erreicht werden kann. Die Gaupe überschreitet die max. zulässige Gaupenbreite um ca. 1,40 m. In Bezug auf die Gesamtbreite des Gebäudes erscheint eine Befreiung aus städtebaulichen Gründen vertretbar. Dieses gilt auch für die Überschreitung der max. Breite in Bezug zur Firstlänge. Durch das Walmdach verbleibt nur ein kurzer First. Die Vorgabe zur 1/3-Regelung ist bei Walmdächern kaum einzuhalten. Wäre hier ein Satteldach vorgesehen, wäre diese Vorgabe eingehalten. Ein Satteldach würde aber zu einer wuchtigeren Erscheinung des Gebäudes führen. Das Walmdach wirkt sich hier eher positiv

aus. Bezogen auf die Gebäudebreite fügt sich die Gaupenbreite städtebaulich ein. Es wird deshalb vorgeschlagen, auch den beiden hierfür erforderlichen Befreiungen zuzustimmen.

Das geplante Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten „Schafrichterhaus“. Die Denkmalschutzbehörde wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch das Baurechtsamt beteiligt.

Beschlussvorschlag

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

Anlage:

Zum Burgstall 5a - TA 28-07-2020