

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	13.04.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen auf den Flst.Nrn. 607 und 607/6, Am Neusatz 1

Planung

Errichtung eines Mehrfamilienhauses

- 8 WE
 - FH 10,96 m (490,32 m ü. NN); WH 6,87 m (486,23 m ü. NN)
 - 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss
 - Satteldach DN 30°

- Stellplätze
 - Tiefgarage mit 13 Stellplätzen (notwendig 12)
 - Zufahrt der Tiefgarage im Süden
 - Oberirdische Stellplätze: 4
 - Stellplätze für Fahrräder: 16

- Entwässerung: Schmutzwasser über Mischwasserkanal, Regenwasser über Versickerungsmulde auf der Nordseite und Mischwasserkanal

Bebauungsplan

Neusatz" (rechtskräftig: 20.07.1976)

- Gebietscharakter – allgemeines Wohngebiet
- zweigeschossig
- WA Typ 2, GRZ 0,4; GFZ 0,7
- Satteldach 25°-30°

Der Bebauungsplan „Neusatz“ schließt Dachaufbauten und Gaupen bis auf die eingeschossigen Gebäude im Fliederweg aus. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18. Juli 1995 den Grundsatzbeschluss gefasst, Dachaufbauten und Dachgaupen in einem bestimmten Rahmen als Orientierung zuzulassen. Diese Vorgaben lehnten sich an den Vorgaben des Bebauungsplans „Auen, 1. Änderung“ in Leimbach an.

Befreiungen

Überschreitung des Baufensters mit Terrassen und Balkonen (im Süden 2,5 m auf 4,0 m bzw. 5,72 m und im Norden zweimal 1 m auf 3,56 m) und einer Überdachung für Fahrradstellplätze (6,0 m auf 4,0 m)

Ausnahme

Überschreitung des Baufensters zur Errichtung einer Tiefgarage nach § 23 (5) BauNVO

Stellungnahme der Verwaltung

Die Kubatur des Hauptgebäudes liegt innerhalb des Baufensters. Die Höhen und die Anzahl der Wohneinheiten wurden im Laufe der Vorberatungen mit Stadtbauamt und Baurechtsamt durch den Antragssteller deutlich reduziert.

Die Flurstücke liegen im Bereich eines nicht-qualifizierten Bebauungsplanes, d.h. die Höhe des Gebäudes richtet sich gemäß § 34 nach der Umgebungsbebauung. Dies wird mit FH 10,96 m vorliegend eingehalten (geplante FH Neubau: 490,32 m ü. NN; Bestandsgebäude Tulpenweg 9-11 FH 488,35 m ü. NN; westliches Nachbargebäude FH 491,40 m ü. NN). Bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten macht der Bebauungsplan keine Vorgaben.

Die nötige Anzahl an Stellplätzen wurde nachgewiesen. Die Erschließung ist gesichert, die Entwässerung des Regenwassers muss zusätzlich über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bereits eine Befreiung in ähnlichem Umfang mit Tiefgarage erteilt, Anbauten als Nebenanlagen sind im Baugebiet bereits vorhanden. Gemäß dem § 23 (5) BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind. Alle baurechtlichen Abstandsflächen werden vorliegend eingehalten. Das Baufenster des Bebauungsplanes wird mit der Tiefgarage unterirdisch ca. 21 m auf 16,5 m (ca. 346,5 m²) überschritten. Die Tiefgarage ist komplett erdüberdeckt und wird begrünt.

Das Baufenster wird im Norden und Süden mit insgesamt 4 Balkonen überschritten, im Osten mit einem Abstellraum für Fahrräder. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung und Ausnahme zuzustimmen.

Der Nachweis des erforderlichen Spielplatzes und die Regelungen bezüglich einer Aufstellfläche an der Tiefgaragenausfahrt werden vom Baurechtsamt im weiteren Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Beschlussvorschlag

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

Anlage:

Am Neusatz 1 - TA 13-04-2021