

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	18.05.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage als Nachtragsbaugesuch auf dem Flst.Nr. 1398/9, Zum Säntisblick 13

Planung

- Bauantrag vom 12.03.2019: Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage
 - Grundmaße: ca. 21,90 m auf 20,10 m
 - zwei Vollgeschosse (EG u. 1. UG), zuzüglich Tiefgaragengeschoss und Attikageschoss (keine Vollgeschosse)
 - Flachdach, allseitige Rücksprünge auf der Attikageschoss-Ebene
 - Wandhöhe talseitig: ca. 6,50 m (Brüstung)
 - 8 Wohneinheiten
- Tiefgarage / Stellplätze
 - 14 Stellplätze, erdüberdeckt
 - 4 Besucherstellplätze

Bebauungsplan

„Kreuzgarten“ (rechtskräftig: 14.05.1993)

Wesentliche Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), max. 2 VG (II =I +IS), GRZ 0,4, GFZ 0,7, Einzelhaus, WH max. 6,50 m talseitig (§ 6 LBO), bergseitige WH 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

Bereits zugestimmte Befreiung, gemäß dem Bauantrag vom 12.03.2019

1. abweichende Dachform (Flachdach anstelle von Sattel- oder Walmdach)

Abgelehnte Befreiungen, gemäß dem Bauantrag vom 12.03.2019

2. Überschreitung der westlichen Baugrenze mit der Tiefgarage um ca. 2,50 m und der südlichen Baugrenze um ca. 6,50 m
3. Überschreitung der GRZ um ca. 33 m², bzw. 4,8 %

NEU, gemäß dem Nachtragsbauantrag vom 23.03.2020

1. Abweichende Dachform (Flachdach anstelle von Sattel- oder Walmdach)
2. Überschreitung der westlichen und südlichen Baugrenze mit Tiefgarage, insgesamt 74,10m²
3. Überschreitung GRZ um 81,4m² (17,6%).
4. Überschreitung der Baugrenze mit den Terrassenflächen im EG (+ Balkon Süd-West-Seite)
5. Überschreitung der zul. Wandhöhe im Bereich des Gebäudezugangs/der TG Zufahrt

Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet sind bereits mehrere Gebäude mit Flachdächern vorhanden, daher wurde dieser Befreiung bereits 2019 durch den TA zugestimmt. Das Flachdach ist zu begrünen.

Der Technische Ausschuss hat am 05.02.2019 eine Ortsbesichtigung durchgeführt und nach Beratung am 12.03.2019 über das Vorgehen abgestimmt. Hinsichtlich dieser ausführlichen Bearbeitung des Bauantrages hat sich die Argumentation mit dem vorgelegten Nachtragsantrag nicht verändert. Unter diesem Gesichtspunkt müssen die vorstehend genannten Befreiungen weiterhin kritisch betrachtet werden, auch im Hinblick auf eine Folgewirkung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes. Aufgrund der Größe des Baugrundstücks und des großzügigen Zuschnitts des Baufeldes, bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche lässt sich ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage auch ohne Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes realisieren. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, den o.g. Befreiungen bis auf das beantragte Flachdach nicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

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

Anlage

Zum Sämtisblick 13 - TA 18-05-2021