

Vorlage Nr.: 2-BV/252/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 27.10.2021
Verfasser: Meinhardt Felix

Formlose Bauvoranfrage zum Neubau von 5 Einfamilienhäusern und 3 Doppelhäusern mit Garagen im Römerhofweg 55, Fl.Nr. 1883

Beratungsfolge:

Datum Gremium

09.11.2021 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller stellt eine formlose Bauvoranfrage zum Neubau von 5 Einfamilienhäusern und 3 Doppelhäusern mit Garagen im Römerhofweg 55, Fl.Nr. 1883.

Es werden im Zuge der Bauvoranfrage zwei Varianten vorgelegt. Beide Varianten sehen die Bebauung des Grundstücks mit 5 Einfamilienhäusern und 3 Doppelhäusern vor. Die Unterschiede liegen hier in der Dachneigung. In Variante 1 sollen die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit einer Neigung von 38° errichtet werden. Variante 2 sieht hingegen eine Dachneigung von 45° vor. In beiden Varianten sind die Dächer der Garagen als Flachdächer mit Dachbegrünung geplant. Die Wandhöhen sind jeweils in beiden Varianten mit 5,8 m geplant. Die Firsthöhe soll bei Variante 1 bei 9,05 m liegen, bei Variante 2 erhöht sich diese auf 9,78 m. Die Gebäude sind in beiden Varianten mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss vorgesehen. Ein Vollgeschossnachweis liegt nicht vor. Ebenso wurden keine Berechnungen, wie bspw. eine GRZ/GFZ-Berechnung oder die Stellplatzberechnung vorgelegt.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 155 „Südlich des Silberdistelrings“. Der Bebauungsplan setzt für die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden ein Satteldach/Walmdach mit einer Neigung von 18°-24° fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt bzw. können aufgrund fehlender Unterlagen nicht beurteilt werden.

Im Zuge der Bauvoranfrage wird angefragt, ob den Befreiungen für die veränderte Dachneigung der Hauptgebäude auf 38° bzw. 45°, sowie der geänderten Dachform der Garagen als begrünte Flachdächer zugestimmt werden kann.

Aus Sicht der Verwaltung sollte den Befreiungen wegen der veränderten Dachneigung für die Hauptgebäude in keinen der beiden Varianten zugestimmt werden. Der Bauherr argumentiert damit, dass mehr Wohnraum geschaffen werden könnte und die Firsthöhen in beiden Varianten noch unter der nördlich angrenzenden Bebauung Römerhofweg 1,3,5,7 liegt. (Variante 1 um 2,57 m und Variante 2 um 1,64 m niedriger). Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht jedoch hervor, dass keine separaten Dachgeschosse ausgebildet werden sollten und daher auch Dachaufbauten als unzulässig erklärt werden. Dies sollte die Höhe der Gebäude aufgrund des südlich angrenzenden Friedhofs niedrig halten. Durch die Befreiung würde dieses Ziel nicht mehr erreicht werden.

Der Befreiung wegen der Errichtung von begrünten Flachdächern statt Satteldächern auf den Garagen könnte aus Sicht der Verwaltung in Aussicht gestellt werden, wenn die Dachneigung der Hauptdächer eingehalten wird. Durch den Bau von begrünten Flachdächern verringert sich die Verschattung der Nachbargebäude. Zudem erhöht sich durch die Begrünung der Grünflächenanteil im Gebiet.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bauvoranfrage in der jetzigen Form nicht zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, der formlosen Bauvoranfrage zum Neubau von 5 Einfamilienhäusern und 3 Doppelhäusern mit Garagen im Römerhofweg 55, Fl.Nr. 1883 nicht zuzustimmen. Den Befreiungen von der Dachneigung der Hauptdächer bei Variante 1 und 2 werden nicht zugestimmt. Die Befreiung wegen der Anordnung von begrünten Flachdächern über den Garagen wird bei Einhaltung der Dachneigung der Hauptgebäude in Aussicht gestellt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

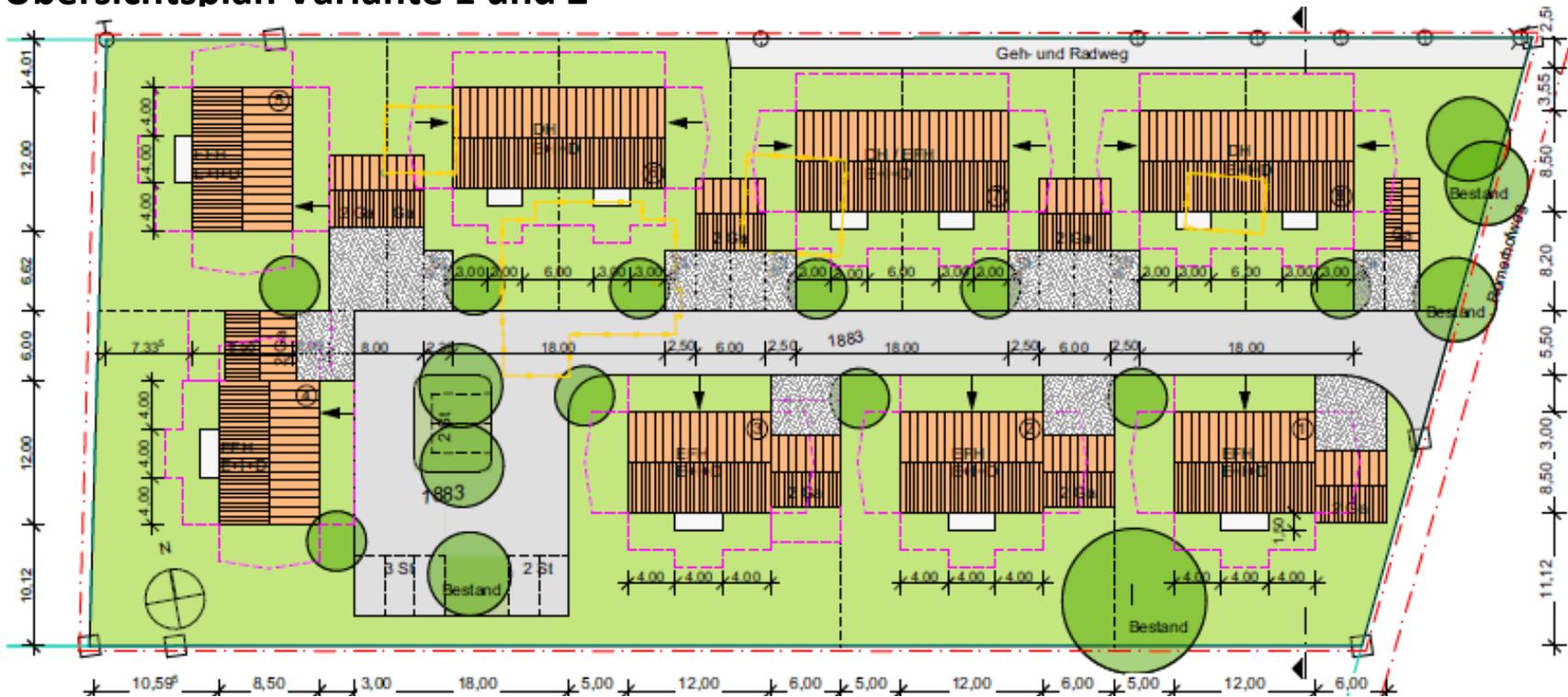
- | | |
|----------|---------------------------------|
| Anlage 1 | Lageplan |
| Anlage 2 | BPlan |
| Anlage 3 | Übersichtsplan Variante 1 und 2 |
| Anlage 4 | Ansichten, Schnitte Variante 1 |
| Anlage 5 | Anischten, Schnitte Variante 2 |



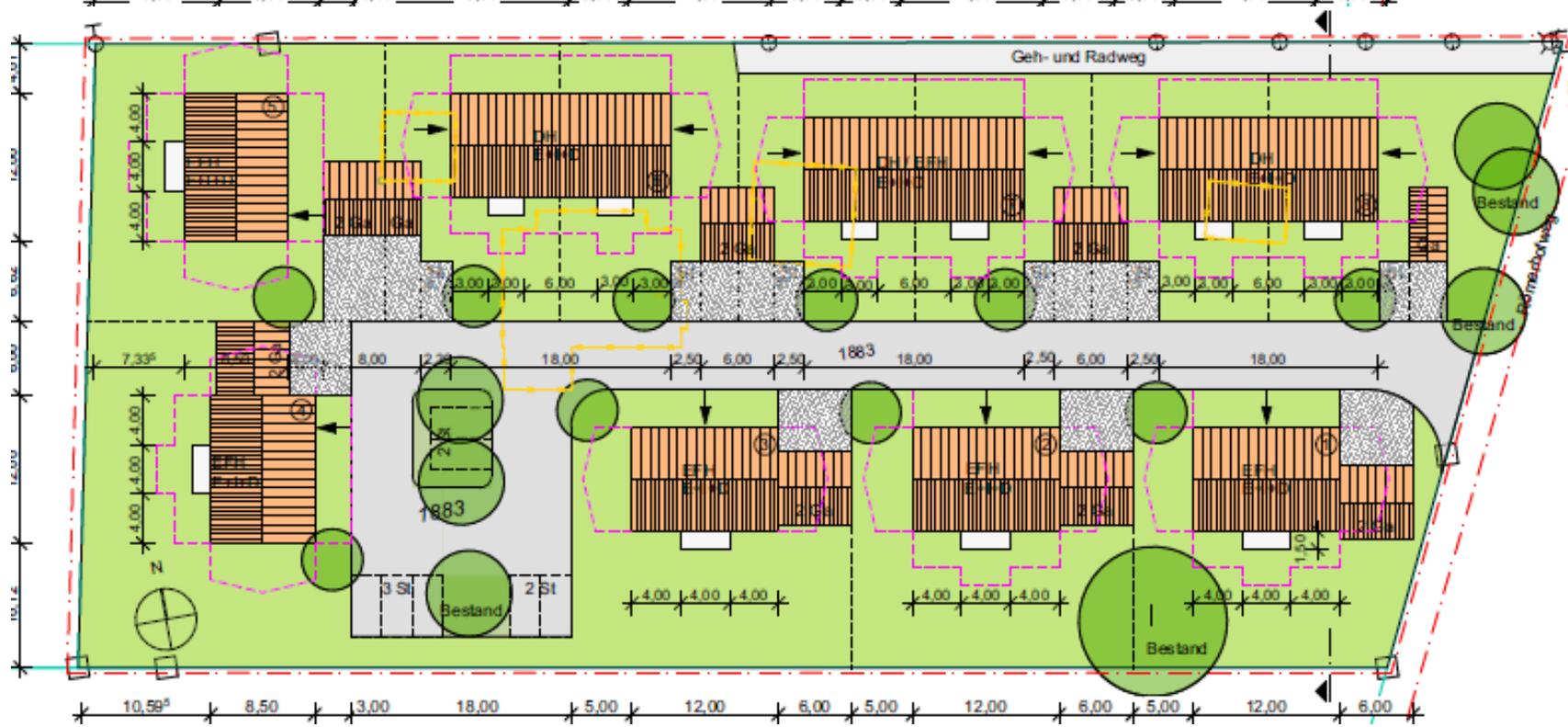
Erstellt am: 03.11.2021
Maßstab: 1:2000



Übersichtsplan Variante 1 und 2



Variante 1



Variante 2

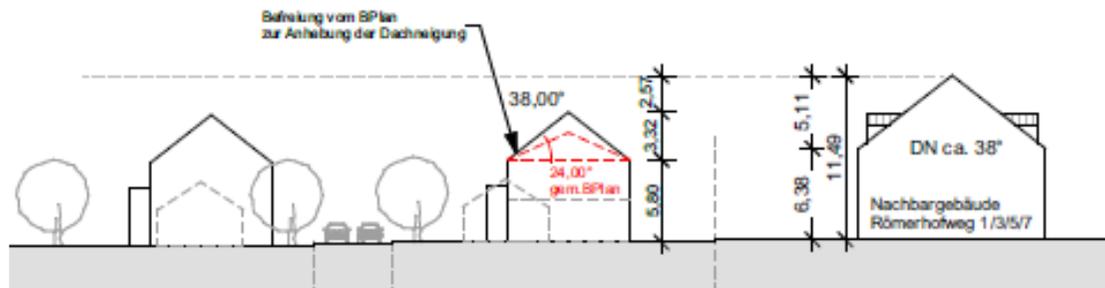
Ansichten, Schnitte Variante 1



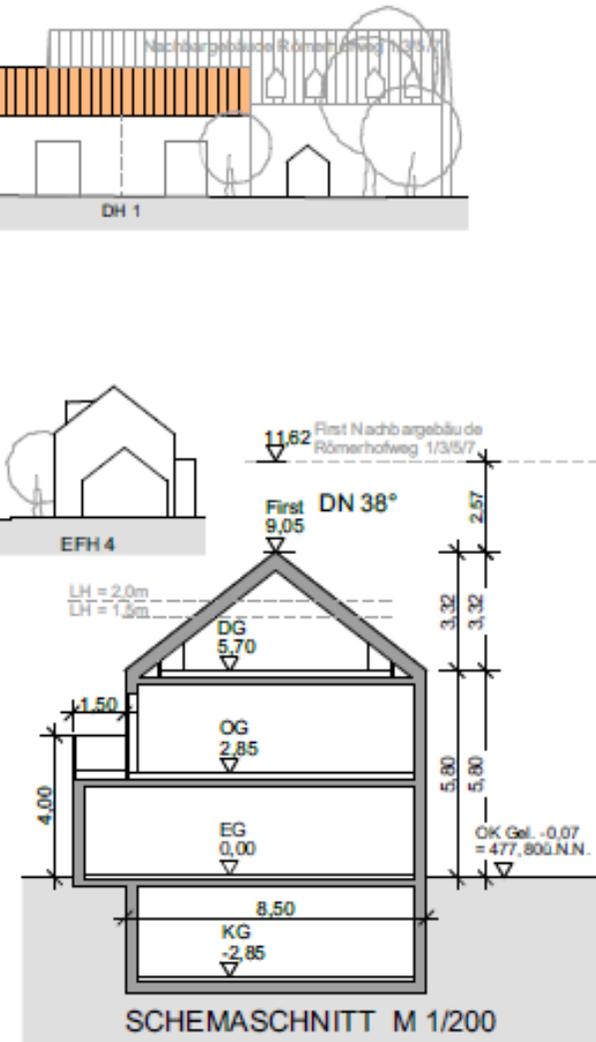
ANSICHT SÜDEN DH



ANSICHT NORDEN EFH



GELÄNDESCHNITT



SCHEMASCHNITT M 1/200

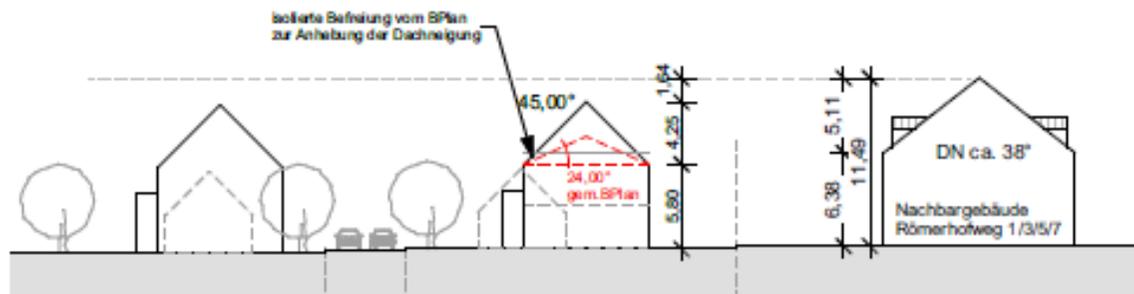
Ansichten, Schnitte Variante 2



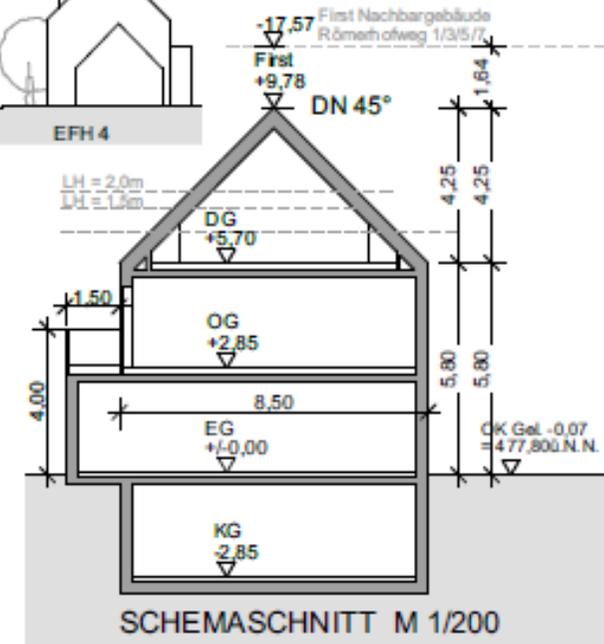
ANSICHT SÜDEN DH



ANSICHT NORDEN EFH



GELÄNDESCHNITT



SCHEMASCHNITT M 1/200