

Vorlage Nr.: 2-BV/286/2022
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 26.01.2022
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Neubau von zwei Reihenhäusern und Neuerrichtung des Dachgeschosses des bestehenden Rückgebäudes in der Pf.-Seeanner-Str. 6, Fl.Nr. 1130/3

Beratungsfolge:

Datum Gremium

08.02.2022 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Neubau von zwei Reihenhäusern und die Neuerrichtung des Dachgeschosses des bestehenden Rückgebäudes in der Pf.-Seeanner-Str. 6, Fl.Nr. 1130/3.

Geplant ist, den östlichen Gebäudeteil abzubrechen und durch zwei Reihenhäuser zu ersetzen. In diesem Zuge soll das Dach des Rückgebäudes saniert werden. Um eine bessere Nutzbarkeit des Dachgeschosses zu erhalten, soll die Dachneigung des hinteren Gebäudeteils von 41° auf 45° angehoben werden. Zudem erhöht sich die Wandhöhe durch den energetisch benötigten, größeren Dachaufbau von 6,09 m auf 6,40 m. Die beiden neuen Reihenhäuser passen sich in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe an den neuen Bestand an. Die Bestandsgarage und Bestandszufahrt bleiben unverändert. Beim Neubau sind zwei Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschoss angedacht. Die Grundfläche der beiden neuen Häuser beträgt ca. 172 m². Die GRZ mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten ist mit 0,609 geplant. Die Gesamtgeschossflächenzahl soll sich auf 0,61 belaufen. Für den Neubau muss ein Baum gefällt werden. Hier ist eine Ersatzpflanzung im westlichen Grundstücksteil geplant. Die 4 nachzuweisenden KFZ-Stellplätze sind im östlichen Vorgarten zur Pf.-Seeanner-Str. geplant. Die insgesamt 8 nachzuweisenden Fahrradstellplätze sollen an der nördlichen Grundstücksgrenze und in der Bestandsgarage errichtet werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplans Nr. 37 „Pfarrer-Seeanner-/Poststraße“. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit den Regelungen des §34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan setzt eine Wandhöhe von 6 m, eine Dachneigung von 30°-33°, sowie eine Baulinie im Osten fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der östlichen Baulinie um 7 m durch das Gebäude und durch die KFZ-Stellplätze, sowie wegen der Errichtung eines Satteldachs mit 45° Dachneigung statt 30°-33° Neigung und der Wandhöhenüberschreitung auf 6,4 m benötigt.

Den Befreiungen wegen der Baulinienüberschreitung kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden. Das Bestandsgebäude hat bereits die Baulinie um 6 m überschritten. Zudem wird die Flucht des südlichen Nachbargebäudes aufgenommen, womit eine einheitliche Flucht entlang der Straße entsteht. Die KFZ-Stellplätze an der Straße, welche mit Rasengittersteinen errichtet werden sollen, sind so angeordnet, dass keine zusätzliche Zufahrt auf dem Grundstück errichtet werden muss. Da diese auch grundsätzlich genehmigungsfrei sind, kann auch hierzu aus Verwaltungssicht die Zustimmung erteilt werden.

Der Errichtung eines Satteldaches mit 45° Neigung statt 30°-33° Neigung kann aus Sicht der Verwaltung auch zugestimmt werden, da bereits das Bestandsgebäude mit 41° ein steileres Dach als die Nachbarbebauungen aufweist (33°-35°) und die Erhöhung städtebaulich nicht ins Gewicht fällt. Zwar erhöht sich die Verschattung auf das nördliche Nachbargrundstück, jedoch haben beide Nachbarn der Planung zugestimmt. Aufgrund dieser Voraussetzungen ist auch die Vergleichswirkung auf das Baugebiet nicht wirklich gegeben.

Der Befreiung wegen der Wandhöhenüberschreitung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da das Bestandsgebäude mit 6,09 m bereits über den im Bebauungsplan festgesetzten Maß liegt und die Erhöhung rein den größeren Dachaufbau für die Energieeinsparung geschuldet ist. Zudem werden die Abstandsflächen eingehalten.

Da in den vorliegenden Unterlagen zu den Nachbargrundstücken keine GRZ-Ermittlung vorliegt, hat die Verwaltung eine eigene Berechnung auf Grundlage der Unterlagen i.V.m. dem Luftbild vorgenommen. Dabei weist das nördliche Nachbargrundstück eine GRZ von ca. 0,55, das südlich gelegene Grundstück eine GRZ von ca. 0,58 auf. Die beiden Grundstücke liegen damit nur minimal unter dem hier beantragten Wert. Der in der aktuellen BauNVO festgeschriebene Orientierungswert von 0,6 (0,4 für das Gebäude plus 50% Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten) wird nur leicht überschritten. Der Orientierungswert zur GFZ (1,2) wird deutlich unterschritten. Daher sieht die Verwaltung den Antrag als zustimmungsfähig an.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Reihenhäusern und zur Neuerrichtung des Dachgeschosses des bestehenden Rückgebäudes in der Pf.-Seeanner-Str. 6, Fl.Nr. 1130/3 zugestimmt werden. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der östlichen Baulinie durch das Gebäude und durch die KFZ-Stellplätze, sowie wegen der Errichtung eines Satteldachs mit 45° Dachneigung statt 30°-33° Neigung und der Wandhöhenüberschreitung auf 6,4 m wird erteilt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	BPlan
Anlage 3	Freiflächenplan
Anlage 4	Ansichten, Schnitte