

Vorlage Nr.: 2-BV/290/2022
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 22.02.2022
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Neubau eines Doppelhauses in der Kirchstraße 2, Fl.Nr. 1482/28

Beratungsfolge:
Datum Gremium
08.03.2022 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Doppelhauses in der Kirchstraße 2, Fl.Nr. 1482/28.

Geplant ist, das bestehende Einfamilienhaus durch ein Doppelhaus zu ersetzen. Das Gebäude ist mit 2 Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 5,98 m geplant. Das Erdgeschoss soll an den nördlichen Ecken nach innen versetzt werden, so dass ein überdachter Eingangsbereich mit den nachzuweisenden Fahrradstellplätzen und den Mülltonnenstellplätzen jeweils für beide Hälften entsteht. Im nördlichen Gebäudeteil ist zudem eine Eingangstreppe vom Keller bis in das Dachgeschoss geplant. Südlich an das Gebäude ist eine Terrassenüberdachung mit begrünten Dach vorgesehen, welche über der unterkellerten Terrasse errichtet werden soll. In den südlichen Freiflächen sind zudem eine Doppelgarage mit begrünten Flachdach und 2 offene Stellplätze angedacht. Die GRZ (nur Hauptgebäude) ist mit 0,3, die GFZ (inklusive Aufenthaltsräume im Dachgeschoss) mit 0,52 geplant. Für das Vorhaben müssen 6 Bäume gefällt werden. Aus dem Freiflächenplan geht hervor, dass als Ersatz 3 Bäume gepflanzt werden sollen.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93 „Kirch-, Frieden-, Heimatstraße“. Dieser setzt Bauräume für das Hauptgebäude, für eine Garage und einen offenen Stellplatz, sowie eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,4 fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung des Bauraums des Hauptgebäudes nach Süden (um 1,24 m) und Osten (um 1,40 m) durch das Hauptgebäude, nach Süden durch die Terrassenüberdachung (zusätzlich um 2,30 m) und wegen der Errichtung der Garage und der Stellplätze außerhalb der dafür bestimmten Bauräume benötigt. Zudem werden Befreiungen wegen der Überschreitung der GRZ auf 0,3 und der GFZ auf 0,52 beantragt.

Den Befreiungen zu den Bauraumüberschreitungen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da sich das Gebäude immer noch an der Flucht der Nachbargebäude orientiert, die Terrassenüberdachung, die Garage und die Stellplätze grundsätzlich genehmigungsfrei sind und die Abstandsflächen eine Überschreitung der Baugrenzen zulassen würden. Im Bebauungsplangebiet gibt es bisher nur Befreiungen zum Bauraum in Hinblick auf Wintergärten. Aufgrund der vorangegangenen Gründe sieht die Verwaltung die Befreiungen dennoch als zustimmungsfähig. Auch haben die Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt.

Den Befreiungen hinsichtlich der GRZ/GFZ-Überschreitung kann aus Sicht der Verwaltung auch zugestimmt werden, da das Vorhaben eine insgesamt sinnvolle Nachverdichtung auf dem Grundstück darstellt. Zudem wird durch das begrünte Dach der Terrassenüberdachung zumindest ein kleiner Teil der Versiegelung kompensiert. Zwar gibt es auch hier noch keine Bezugsfälle für Überschreitungen der GRZ/GFZ, jedoch liegen die Werte noch weit unter den in der BauNVO angegebenen Orientierungswerten für Wohngebiete. Des Weiteren ist die Vergleichswirkung im Bebauungsplangebiet gering, da insgesamt nur 3 weitere Grundstücke über ähnliche Verhältnisse wie das hier betroffene Grundstück verfügen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Es sollten jedoch alle wegfallenden Bäume kompensiert werden. Zudem weist die Verwaltung darauf hin, dass durch die Nordtreppe die Voraussetzungen für zusätzliche Wohneinheiten gegeben wären. Dies würde jedoch einen zusätzlichen Stellplatznachweis nach sich ziehen. Die Verwaltung sieht hier keine Möglichkeit zusätzliche Stellplätze auszuweisen. Es sollte, im Falle einer Genehmigung des Vorhabens, bereits während der Bauzeit von der Baukontrolle sichergestellt werden, dass die Voraussetzungen für zusätzliche Wohneinheiten nicht geschaffen werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Doppelhauses in der Kirchstraße 2, Fl.Nr. 1482/28 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Bauraumüberschreitungen durch das Gebäude, durch die Terrassenüberdachung, sowie durch die Doppelgarage und die Stellplätze und wegen der Überschreitung der GRZ/GFZ wird erteilt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

- | | |
|----------|--------------------|
| Anlage 1 | Lageplan |
| Anlage 2 | BPlan |
| Anlage 3 | Freiflächenplan |
| Anlage 4 | Ansichten, Schnitt |