

Vorlage Nr.: 2-BV/342/2022
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 25.10.2022
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Errichtung eines Vierspänners und eines Doppelhauses in der Wasserturmstraße 17, Fl.Nrn. 1124/23, 1124/15

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
08.11.2022	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Vierspänners und eines Doppelhauses in der Wasserturmstraße 17, Fl.Nrn. 1124/23, 1124/15. Die Grundstücksgrenzen sollen im Zuge der Neubebauung entfallen.

Geplant ist, im nördlichen Bereich des Grundstücks einen Vierspänner (Grundfläche: 9 m x 26,76 m) und südlich davon ein Doppelhaus (Grundfläche: 9,40 m x 14,94 m) zu errichten. Diese sollen mit zwei Vollgeschossen, einer Wandhöhe von 6,50 m und einem Satteldach (Neigung 35°) hergestellt werden. Der First soll in Ost-West Richtung verlaufen. Die KFZ-Stellplätze werden in zwei Duplexgaragen westlich des Vierspänners, einem offenen Stellplatz östlich der Duplexgaragen, zwei Einzelgaragen mit davorliegenden Stellplätzen an der Westgrenze sowie durch offene Stellplätze im südlichen Grundstücksbereich nachgewiesen. An den nördlichen Zugängen zu den Häusern werden die Fahrradstellplätze und die Mülltonnenhäuschen nachgewiesen. Zwei der Fahrradstellplätze des Doppelhauses sind nördlich des offenen Stellplatzes an den Duplexgaragen geplant. Der Stellplatznachweis ist damit erfüllt. Die Dächer der Garagen werden mit einer Dachbegrünung hergestellt. Im südlichen Grundstücksbereich, angrenzend an die Zufahrt, ist eine Aufstellfläche für Mülltonnen am Abholtag vorgesehen. Von den 39 auf den Grundstücken befindlichen Bäumen müssen 32 Bäume gefällt werden. 7 Bäume werden erhalten und 19 Bäume werden neu gepflanzt. Die GRZ/GFZ nach BauNVO 1962 soll sich auf 0,31/0,688 belaufen.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Mozartstraße“. Dieser setzt eine Baugrenze, als Dachform ein Satteldach mit 27°, die Firstrichtung Nord-Süd, sowie eine Wandhöhe von maximal 6 m fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der Baugrenze nach Westen durch den Vierspänner um maximal 0,825 m, durch das Doppelhaus um maximal 4,03 m, durch die Fahrradstellplätze bei Reihenhaus 1, nördlich des offenen Stellplatzes und bei Doppelhaus 1, sowie durch die Garagen und KFZ-Stellplätze benötigt. Des Weiteren werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Dachneigung von 27° auf 35°, der Überschreitung der Wandhöhe von 6 m auf 6,50 m und hinsichtlich der Drehung des Firsts von Nord-Süd auf Ost-West beantragt.

Den Befreiungen wegen der Baugrenzenüberschreitungen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da die GRZ/GFZ eingehalten wird und somit keine Baurechtsmehrung entsteht. Die Stellplätze für KFZ und Fahrräder, sowie die Garagen sind zudem grundsätzlich genehmigungsfrei. Durch die Anordnung der Stellplätze entlang der Zufahrt kann zudem versiegelte Fläche gespart werden.

Der Befreiung zur Überschreitung der Dachneigung und der Wandhöhe kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da erst durch diese Befreiungen das Dachgeschoss gut nutzbar gemacht werden kann und dies im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung gewünscht ist. Zudem wurde in der Wasserturmstraße 13 bereits eine Dachneigung von 45° genehmigt.

Der Befreiung wegen der Änderung der Firstrichtung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da auch der südliche Nachbar (Wasserturmstraße 15) und der östliche Nachbar (Wasserturmstraße 13) die Hauptfirstrichtung Ost-West aufweist und sich die Gebäude daher in die Umgebung einfügen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Vierspanners und eines Doppelhauses in der Wasserturmstraße 17, Fl.Nrn. 1124/23, 1124/15 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitungen durch die Hauptgebäude um max. 0,825 m bzw. 4,03 m, sowie durch die Fahrrad- und KFZ-Stellplätze, der Überschreitung der Dachneigung auf 35°, der Drehung des Firsts und der Überschreitung der Wandhöhe auf 6,5 m wird erteilt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- | | |
|----------|---------------------|
| Anlage 1 | Lageplan |
| Anlage 2 | BPlan |
| Anlage 3 | Übersichtsplan |
| Anlage 4 | Freiflächenplan |
| Anlage 5 | Ansichten, Schnitte |



1168/6

Umgehungsstraße

Wasserturmstraße

Pfar

Go

Wasserturmstr

Erstellt am 28.10.2022

Maßstab 1:1000



1129/5
1129/6
1129/7
1124/15
1124/23
1124/22
1124/24
1124/25
1124/5
1124/4
1124/3
1124/2
1124/6
1124/1

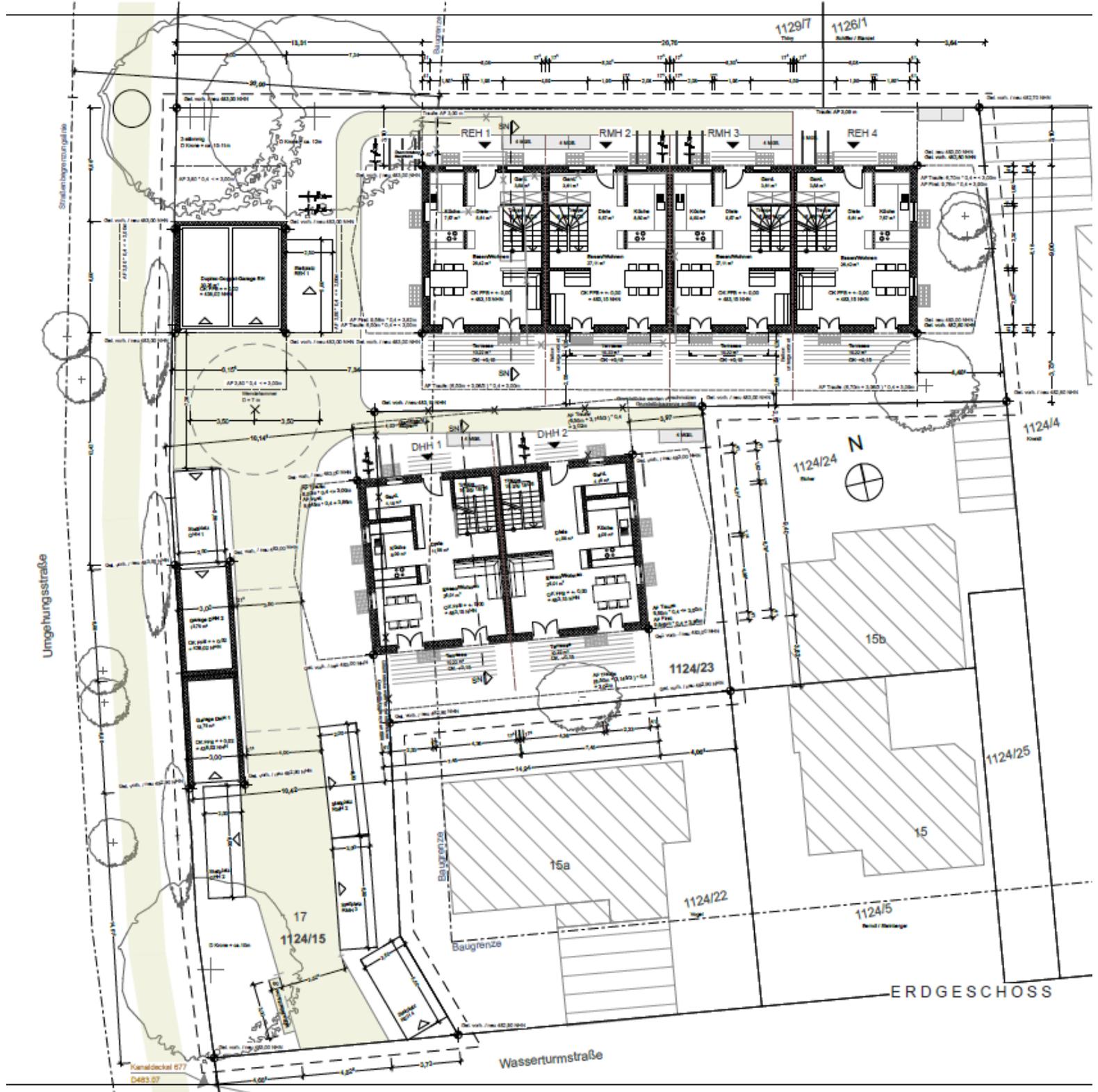
1127/1
1127/2
1127/3
1127/5
1126/1
1126/2
1126/29
1126/28
1126/20
1126/20
1126/20

1097/15
1097/7
1097/6
1101/1
1101/2
1124/12
1124/1
1122/5
1122/15
1122/4
1122/3

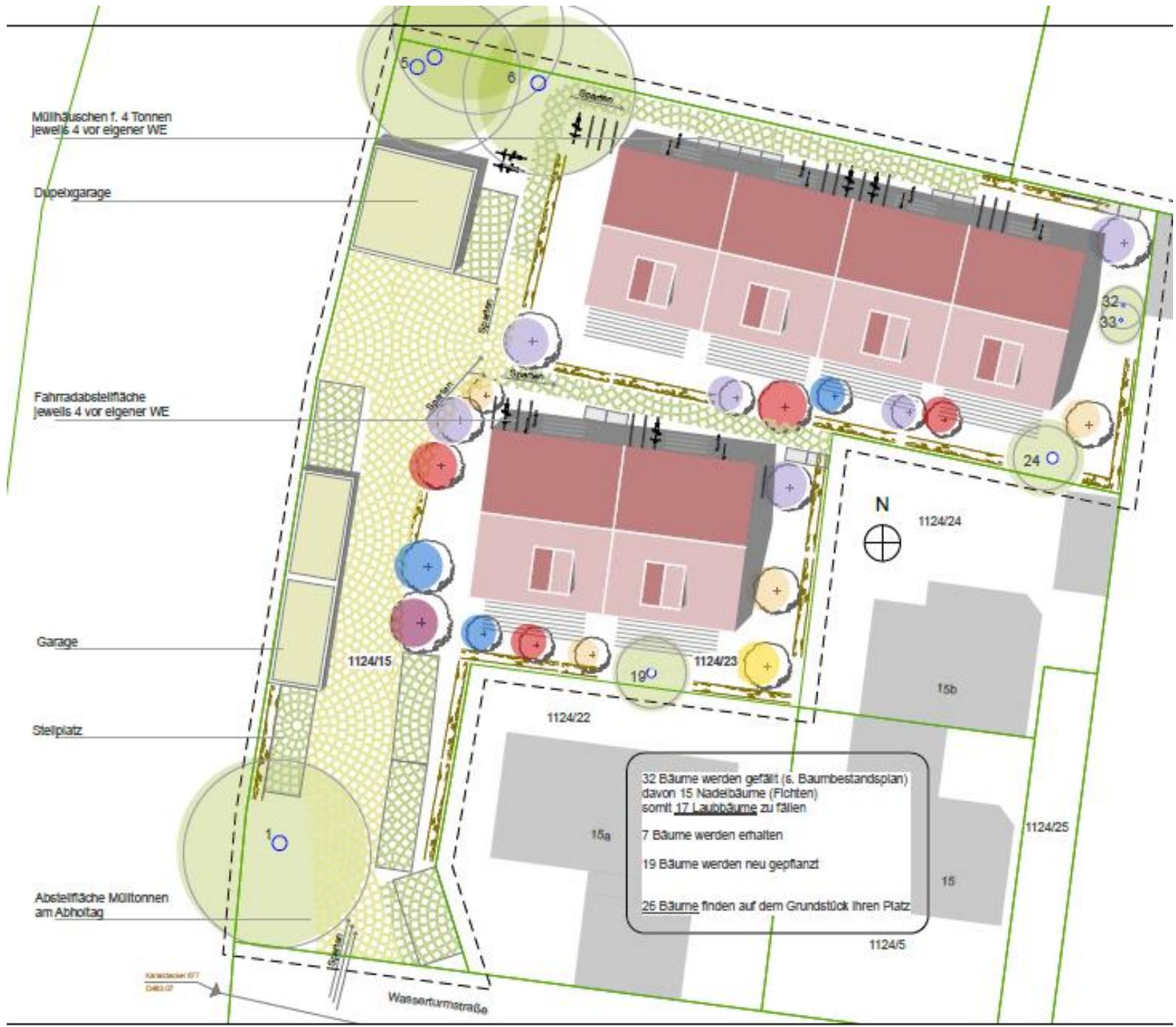
1119/47
1119/48
1119/2
1119/50
1119/110
1119/23

1122/5
1122/15
1122/4
1122/3
1122/5
1122/15
1122/4
1122/3

Übersichtsplan



Freiflächenplan



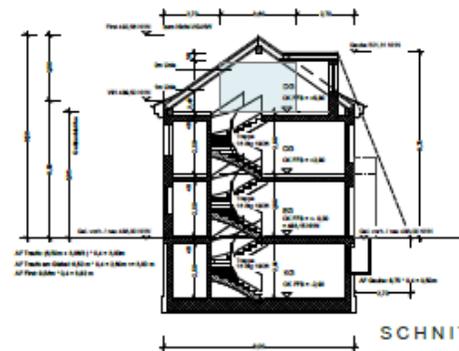
32 Bäume werden gefällt (s. Baumbestandsplan)
davon 15 Nadelbäume (Fichten)
somit 17 Laubbäume zu fällen

7 Bäume werden erhalten

19 Bäume werden neu gepflanzt

26 Bäume finden auf dem Grundstück ihren Platz

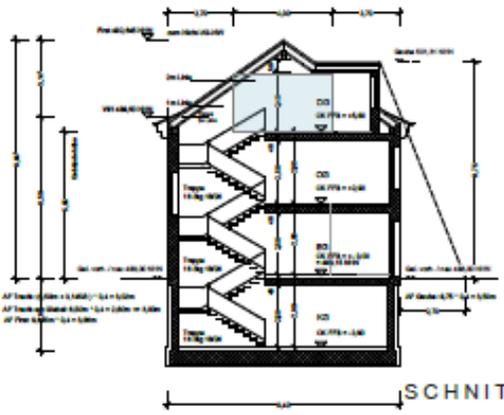
Ansichten, Schnitte



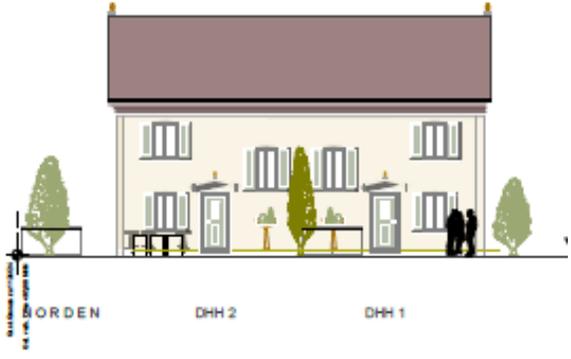
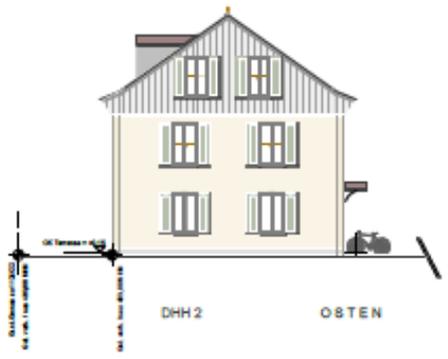
SCHNITT REIHENHAUS



ANSICHTEN REIHENHAUS



SCHNITT DOPPELHAUS



ANSICHTEN DOPPELHAUS