

Vorlage Nr.: 2-BV/364/2023
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 17.02.2023
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Neubau eines Doppelhauses in der Pf.-Seeanner-Str. 24, Fl.Nr. 1119/50

Beratungsfolge:

Datum Gremium

07.03.2023 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Doppelhauses in der Pf.-Seeanner-Str. 24, Fl.Nr. 1119/50.

Geplant ist ein Doppelhaus mit zwei Vollgeschossen, einer Grundfläche von 152,50 m², einer Geschossfläche von 384,80 m² (inkl. Aufenthaltsräume im DG) und einer Wandhöhe von 6,27 m (von OK Gelände gemessen). Die GRZ/GFZ beläuft sich auf 0,24/0,61 (BauNVO 1977). Das Dach ist als Satteldach mit einer Neigung von 35° geplant. An der Südseite des Daches sind 4 gleichgroße Gauben (jeweils 1,70 m x 1,90 m), an der Nordseite 3 Gauben derselben Art und Größe vorgesehen. Im Obergeschoss sind an der Südseite zwei untergeordnete Balkone und an der Ostseite ein zweigeschossiger Erker mit Balkon auf dem Dach geplant. Für den Nachweis der Stellplätze sollen an der West- und Nordgrenze jeweils Garagen mit davorliegenden Stellplätzen errichtet werden. Die Dächer der Garagen sollen als begrünte Flachdächer hergestellt werden. Die 8 Fahrradstellplätze werden im Anschluss an die Garagen errichtet (jeweils 4 pro Garage).

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 „Pfarrer-Stain-Straße/ Pfarrer-Seeanner-Straße“. Dieser setzt einen Bauraum und eine GFZ von 0,4 (BauNVO 1977) fest. Garagen und deren Nebenräume dürfen auch außerhalb des Bauraums an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Zudem wird festgelegt, dass auf jeder Dachseite je 5 m Trauflänge nur eine Gaube zulässig ist. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung des Bauraums durch das Doppelhaus nach Süden, Westen und Norden, sowie durch die Terrassen und die Balkone nach Süden und der Fahrradstellplätze benötigt. Zudem werden Befreiungen wegen der Errichtung der Ostgarage außerhalb des Bauraums außerhalb der seitlichen Grundstücksgrenzen, der Überschreitung der GFZ auf 0,61 und wegen der Errichtung von mehr als einer Gaube je 5 m Trauflänge beantragt.

Der Bauraumüberschreitungen durch das Doppelhaus kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da die GRZ eingehalten wird und der Bauraum in derselben Größenordnung im östlichen Grundstücksteil unterschritten wird. Der Überschreitung des Bauraums durch die Terrassen und der Fahrradstellplätze kann zugestimmt werden, da diese genehmigungsfreie Anlagen darstellen. Die Balkone überschreiten den Bauraum als untergeordnete Bauteile, weshalb auch hier aus Sicht der Verwaltung eine Zustimmung erteilt werden kann. Für die Bauraumüberschreitungen gibt es im Bebauungsplangebiet mehrere Vergleichsfälle (z.B. Pf.-Seeanner-Str. 28 a-e, 25, 25a).

Der Befreiung wegen der Überschreitung der GFZ kann zugestimmt werden, da auch hier bereits mehrere Fälle im Bebauungsplangebiet genehmigt wurden, die Teils größere Überschreitungen vorgewiesen haben (bspw. Pf.-Seeanner-Str. 26-26c, 44 a+b). Zudem ist die Höhe der Überschreitung der Anrechnung der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen geschuldet. Ohne diese Anrechnung, welche nach der aktuellen BauNVO nicht notwendig wäre, würde sich eine GFZ von 0,48 ergeben.

Der Errichtung der Ostgarage außerhalb des Bauraums und außerhalb der seitlichen Grundstücksgrenzen kann zugestimmt werden, da zwischen Nordgrenze und Garage eine fußläufige Erschließung hergestellt werden soll und auf dieser auch künftig Instandhaltungsmaßnahmen an der Garagenfassade durchgeführt werden können, ohne dass der nördliche Nachbar beeinträchtigt wird. Auch hier gibt es bereits genehmigte Fälle im Bebauungsplangebiet (bspw. Pf.-Seeanner-Str. 44 a, b, 25 a,b).

Der Befreiung zur Errichtung von mehr als einer Gaube je 5 m Trauflänge kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden. Auch hier gibt es im Bebauungsplan bereits mehrere Fälle, in denen zwar keine explizite Befreiung beantragt wurde, jedoch die Gauben aus den Plänen ersichtlich waren (bspw. Pf.-Seeanner-Str. 28e). Die Gauben und die dazugehörige Befreiung wurden also stillschweigend genehmigt. Da die festgesetzte Breite der Gauben eingehalten wird, fügen sich die geplanten Gauben in die Umgebungsbebauung ein. Zudem wird das Dachgeschoss durch die zusätzlichen Gauben wesentlich besser nutzbar. Die Befreiung ist daher städtebaulich vertretbar.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Doppelhauses in der Pf.-Seeanner-Str. 24, Fl.Nr. 1119/50 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen wegen der Überschreitung des Bauraums durch das Doppelhaus, durch die Terrasse und die Balkone nach Süden und der Fahrradstellplätze, sowie wegen der Errichtung der Ostgarage außerhalb des Bauraums außerhalb der seitlichen Grundstücksgrenzen, der Überschreitung der GFZ auf 0,61 und wegen der Errichtung von mehr als einer Gaube je 5 m Traufseite wird erteilt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

Anlagen:

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

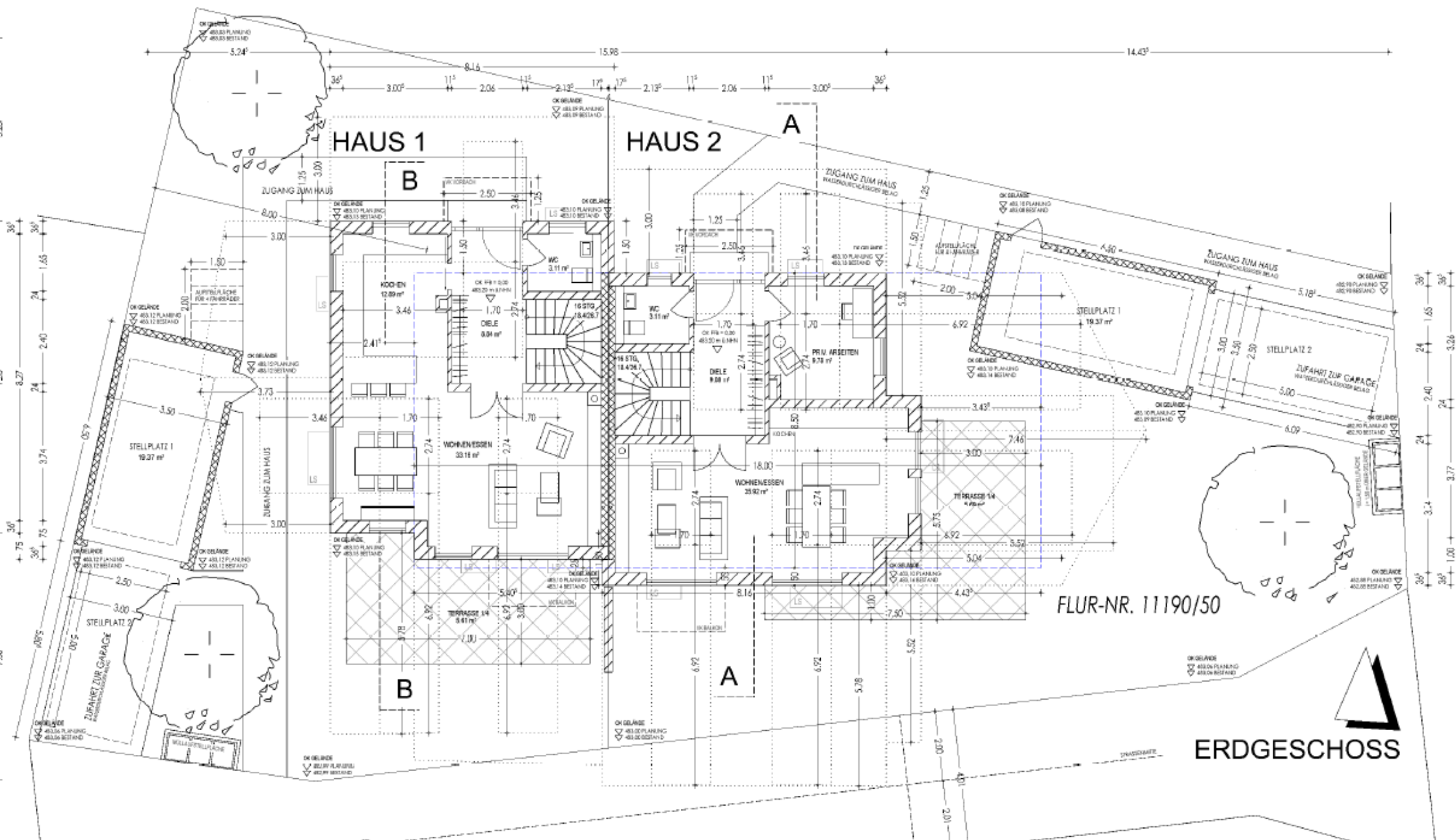
ANLAGE(N):

- als Tischvorlage





Freiflächenplan

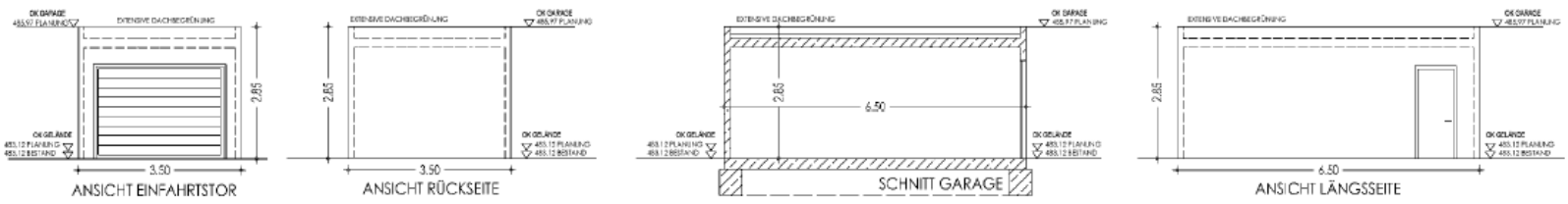


Ansichten

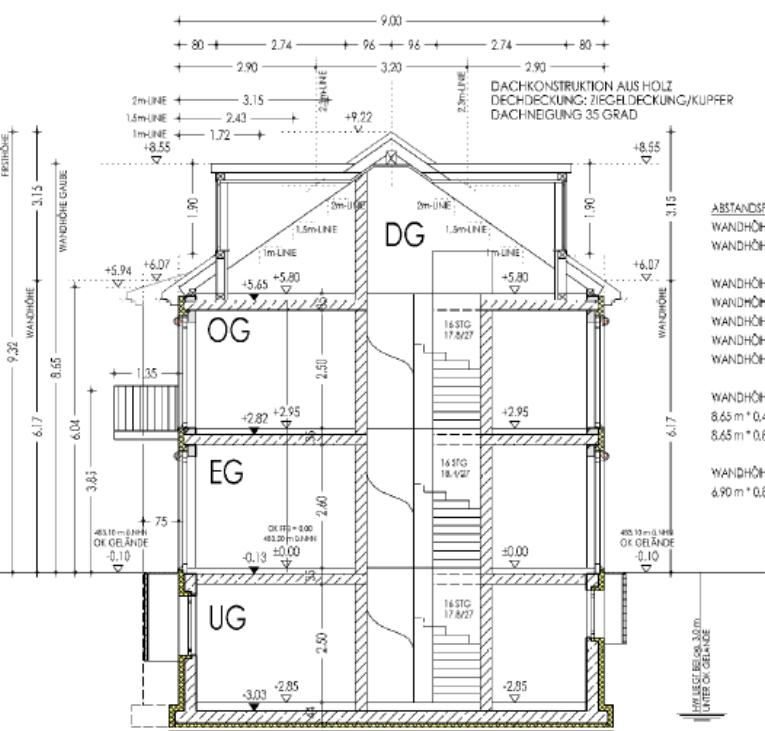
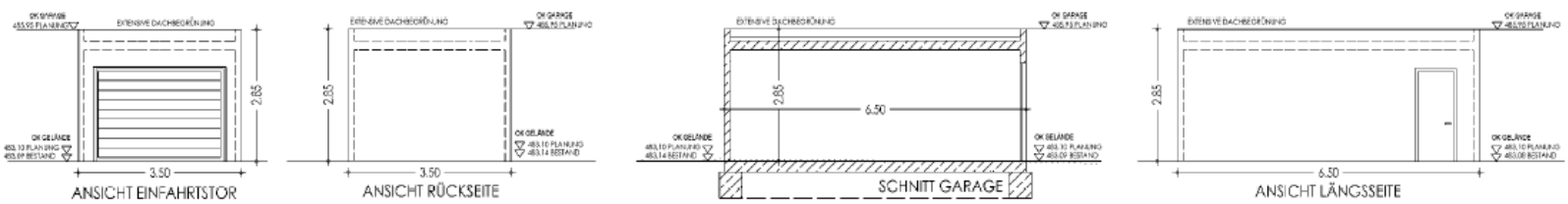


Schnitte

GARAGE HAUS 1

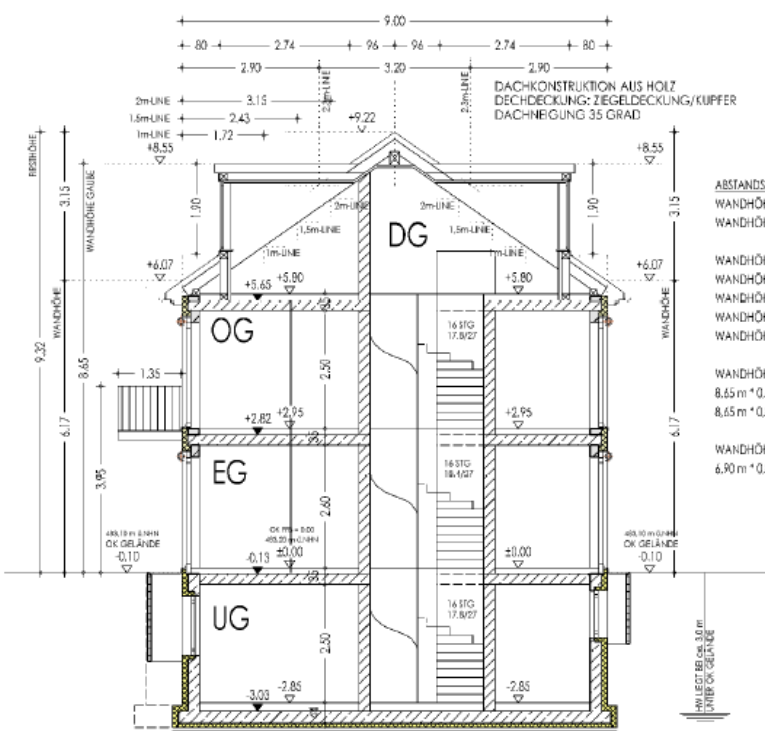


GARAGE HAUS 2



SCHNITT B - B

ABSTANDSFLÄCHEN/WANDHÖHEN:
WANDHÖHE TRAUFSSEITE: $(h = 6,17 \text{ m} + 3,15 \text{ m}/3) \cdot 0,8 = 5,78 \text{ m}$
WANDHÖHE TRAUFSSEITE: $(h = 6,17 \text{ m} + 3,15 \text{ m}/3) \cdot 0,4 = 2,89 \text{ m bzw. } 3,0 \text{ m}$
WANDHÖHE GIEBELSEITE:
WANDHÖHE 6,30 m * 0,4 = 2,47 m bzw. 3,0 m
WANDHÖHE 6,30 m * 0,8 = 5,04 m
WANDHÖHE 9,32 m * 0,4 = 3,73 m
WANDHÖHE 9,32 m * 0,8 = 7,46 m
WANDHÖHE GAUBE:
8,65 m * 0,4 = 3,46 m
8,65 m * 0,8 = 6,92 m
WANDHÖHE ERKER:
6,90 m * 0,8 = 5,52 m



SCHNITT A - A

ABSTANDSFLÄCHEN/WANDHÖHEN:
WANDHÖHE TRAUFSSEITE: $(h = 6,17 \text{ m} + 3,15 \text{ m}/3) \cdot 0,8 = 5,78 \text{ m}$
WANDHÖHE TRAUFSSEITE: $(h = 6,17 \text{ m} + 3,15 \text{ m}/3) \cdot 0,4 = 2,89 \text{ m bzw. } 3,0 \text{ m}$
WANDHÖHE GIEBELSEITE:
WANDHÖHE 6,30 m * 0,4 = 2,47 m bzw. 3,0 m
WANDHÖHE 6,30 m * 0,8 = 5,04 m
WANDHÖHE 9,32 m * 0,4 = 3,73 m
WANDHÖHE 9,32 m * 0,8 = 7,46 m
WANDHÖHE GAUBE:
8,65 m * 0,4 = 3,46 m
8,65 m * 0,8 = 6,92 m
WANDHÖHE ERKER:
6,90 m * 0,8 = 5,52 m