

Vorlage Nr.: 2-BV/078/2019-1
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 17.02.2023
Verfasser: Meinhardt Felix

Tekturantrag auf Neubau eines Dreispänners in der Pf.-Seeanner-Str. 54, Fl.Nr. 1119/61

Beratungsfolge:

Datum Gremium

07.03.2023 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller reichte einen Tekturantrag auf Neubau eines Dreispänners in der Pf.-Seeanner-Str. 54, Fl.Nr. 1119/61.

Im Tekturantrag wird eine Verlängerung des Reiheneckhauses West auf 8,99 m für einen Nebenraum, sowie die Errichtung einer Dachterrasse auf Teilbereichen der Garage beantragt. Die Dachbegrünung soll nur noch im Bereich der Verlängerung errichtet werden. Als Kompensation für die fehlende Begrünung soll im Bereich der Garage des südlichen Nachbarn (Pf.-Seeanner-Str. 52a) eine Begrünung der Garagenfassade über ein Rankgitter erfolgen. Für die Dachterrasse ist als Absturzsicherung eine Umwehrung von 95 cm notwendig. In einem Teilbereich soll ein 1,80 m hoher Sichtschutz aus Holz errichtet werden, damit der betroffene Nachbar im Reihennittelhaus vor Einsichtnahme geschützt ist. Durch die Umwehrung und den Sichtschutzzaun erhöht sich die Wandhöhe auf über 3 m, weshalb zu den Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten wäre. Der Antragsteller möchte die westliche Abstandsfläche über eine Abstandsflächenübernahmeerklärung auf dem angrenzenden Garagengrundstück nachweisen. Die Unterschrift des Nachbarn zur Erklärung und zum Tekturantrag liegt nicht vor.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 „Pfarrer-Stain-Straße/ Pfarrer-Seeanner-Straße“. Dieser setzt einen Bauraum fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es wird eine Befreiung wegen der Errichtung der Dachterrasse außerhalb des Bauraums benötigt. Zudem wird eine Abweichung von der Stellplatzsatzung wegen der fehlenden Dachbegrünung im Bereich der geplanten Dachterrasse beantragt.

Der Befreiung wegen der Errichtung der Dachterrasse kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da Terrassen als unbedeutende Anlagen genehmigungsfrei sind und die Garage an der Stelle ohne Befreiung zulässig ist.

Der Abweichung von der Stellplatzsatzung sollte nur zugestimmt werden, wenn die Abstandsflächenübernahmeerklärung vom betroffenen Nachbarn unterschrieben wird. In der Vergangenheit wurde bereits in einem Fall eine Abweichung von der Stellplatzsatzung für eine Dachterrasse zugelassen (Römerhofweg 10). Voraussetzung waren damals die Errichtung einer Dachbegrünung in Teilbereichen des Garagendachs und die Kompensation durch

Fassadenbegrünungen. Zudem hatten die Nachbarn dem Vorhaben zugestimmt. Eine solche Zustimmung liegt hier nicht vor. Nach mehreren Gesprächen mit den betroffenen Nachbarn hält die Verwaltung eine Zustimmung zum Antrag und zur Abstandsflächenübernahme für fraglich. Die Verhandlungen zwischen den Nachbarn hierzu laufen. Sollte der betroffene Nachbar zustimmen, sieht die Verwaltung keinen Hindernisgrund für die Errichtung der Dachterrasse.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Tekturantrag mit den beschriebenen Einschränkungen zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag auf Neubau eines Dreispänners in der Pf.-Seeanner-Str. 54, Fl.Nr. 1119/61 zu erteilen. Das Einvernehmen zur Befreiung hinsichtlich der Errichtung der Dachterrasse außerhalb des Bauraums wird erteilt. Das Einvernehmen zur Abweichung von der Stellplatzsatzung wird erteilt, wenn der betroffene Nachbar dem Bauvorhaben und der Abstandsflächenübernahme zugestimmt hat.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

- | | |
|----------|-----------------------------|
| Anlage 1 | Lageplan |
| Anlage 2 | BPlan |
| Anlage 3 | Freiflächenplan Teilbereich |