

Vorlage Nr.: 2-BV/392/2023  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 28.08.2023  
Verfasser: Meinhardt Felix

---

### **Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten und Tiefgarage in der Münchener Str. 20, Fl.Nr. 75**

---

Beratungsfolge:  
Datum Gremium  
13.09.2023 Stadtrat

---

#### **I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten und Tiefgarage in der Münchener Str. 20, Fl.Nr. 75.

Geplant ist, das bestehende landwirtschaftliche Gebäude durch ein Wohnhaus mit einer Fläche von 368,8 m<sup>2</sup> (ohne Vordach) zu ersetzen. Das Wohnhaus soll trapezförmig mit verschiedenen langen Giebelseiten errichtet werden, durch die Verlängerung des Vordachs an der westlichen Traufseite entsteht jedoch wieder optisch ein rechteckiges Gebäude mit gleich langen Giebelseiten. Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 22° vorgesehen. Das Gebäude ist mit zwei Vollgeschossen ohne Dachgeschoss und einer Traufhöhe (gemessen von OK Gelände) von 5,6 m geplant und soll drei Wohneinheiten erhalten. Die 5 nachzuweisenden KFZ-Stellplätze und die 10 nachzuweisenden Fahrradstellplätze sollen in einer Tiefgarage unter dem Gebäude nachgewiesen werden. Die Tiefgarage wird über einen Lift angefahren der auf die bestehende Verkehrsfläche und die bestehende Zufahrt zur Münchener Str. führt. Zu den unterirdischen Stellplätzen soll auch ein Besucherstellplatz oberirdisch östlich des Neubaus hergestellt werden. Die GFZ auf dem Gesamtgrundstück erhöht sich durch die Maßnahme auf 0,4.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 „Alter Ortskern“. Dieser setzt eine Dachneigung für Wohnhäuser von 35° bis 45°. Es wird eine Befreiung wegen der Errichtung eines Satteldachs mit 22° benötigt. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung wegen der Unterschreitung der Dachneigung zugestimmt werden, da kein Dachgeschoss vorgesehen ist und die Firsthöhe bei Einhaltung der Festsetzung damit nur unnötig erhöht wird. Die Verschattung der Nachbargrundstücke kann durch die flachere Dachneigung minimiert werden. Das Gebäude fügt sich zudem städtebaulich ein, da auf dem Grundstück nur die beiden zur Münchener Str. giebelständigen Gebäude steilere Satteldächer aufweisen. Die Scheune im hinteren Teil des Grundstücks weist nur eine Dachneigung von 15° auf.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Traufhöhe vom Fahrbandrand bzw. Gehwegrand aus gemessen werden muss. Die Höhenangaben im Plan beziehen sich auf das bestehende Gelände. Der Plan ist entsprechend zu korrigieren. Zudem wurden die Abstandsflächen nicht nach der Abstandsflächensatzung nachgewiesen. Auch dies ist im Plan zu korrigieren.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

**II. BESCHLUSS:**

Der Stadtrat beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten und Tiefgarage in der Münchener Str. 20, Fl.Nr. 75 zu erteilen. Das Einvernehmen zur Befreiung wegen der Errichtung eines Satteldaches mit 22° wird erteilt. Die Höhenangaben und der Abstandsflächenplan sind entsprechend des Sachvortrags zu korrigieren.

**III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

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