

Vorlage Nr.: 2-BV/290/2022-1
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 14.09.2023
Verfasser: Meinhardt Felix

Tekturantrag auf Errichtung eines Doppelhauses in der Kirchstraße 2, Fl.Nr. 1482/28

Beratungsfolge:

Datum Gremium

28.09.2023 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller stellt einen Tekturantrag auf Errichtung eines Doppelhauses in der Kirchstraße 2, Fl.Nr. 1482/28. Der ursprüngliche Bauantrag wurde mit Bescheid vom 08.06.2022 genehmigt. Im Zuge einer Baukontrolle am 25.05.2023 wurden Abweichungen gegenüber der ursprünglichen Genehmigung festgestellt. Mit Bescheid vom 25.05.2023 wurde die Weiterführung des Baus durch die Baukontrolle untersagt. Am 10.07.2023 reichte der Bauherr eine erste Tekturplanung ein, um die Abweichungen nachträglich genehmigen zu lassen. Aufgrund mehrere Befreiungen und zur Wahrung der 2-Monatsfrist hat die Verwaltung im Zuge einer Eilhandlung das Einvernehmen verweigert. Daraufhin wurde nach mehreren Gesprächen mit den Bauherrn ein neuer zweiter Tekturantrag eingereicht. Folgende Abweichungen vom ursprünglichen Antrag wurden in der ersten, von der Verwaltung abgelehnten Tektur beantragt:

- Errichtung eines Wintergartens nach Süden, statt einer verfahrensfreien Terrassenüberdachung
- Errichtung eines Südbalkons im Dachgeschoss
- Errichtung eines zentralen Treppenhauses im Norden mit geschlossenem Zugang zum DG, statt zwei einzelner Treppenhäuser in offener Bauweise
- Errichtung von innenliegenden Treppen vom EG bis OG
- Errichtung einer Mauer im nördlichen Bereich des überdachten Eingangsbereichs, statt einer offenen Konstruktion auf zwei Stützen
- Errichtung von zwei Carports in der nordöstlichen und nordwestlichen Ecke des Grundstücks mit offenen Stellplätzen neben den Zufahrten, statt Errichtung aller Stellplätze im südlichen Grundstücksbereich
- Dacheindeckung in grau statt rot

Durch die beantragten Änderungen konnte vermutet werden, dass zusätzliche Wohneinheiten im Dachgeschoss vorgesehen waren. Auch die Baukontrolle hatte festgestellt, dass die Voraussetzungen (bspw. durch den abgetrennten Zugang und entsprechende Hausanschlüsse) hierfür gegeben sind. Im ursprünglichen Antrag sollte das Dachgeschoss keine Aufenthaltsräume erhalten, damit die Geschossfläche nicht noch weiter überschritten wird. Auch deshalb hat die Verwaltung das Einvernehmen zur 1. Tektur verweigert.

Im nun vorliegenden Antrag wird nun eine Terrassenüberdachung statt eines Wintergartens beantragt. Zudem wird das zentrale Treppenhaus im EG geschlossen, so dass das Dachgeschoss nur noch durch die beiden innenliegenden Treppen betretbar wird. Der Balkon an der Südseite wurde gestrichen und soll abgebrochen werden. Auch wurde die Stellplatzsituation so geändert, dass alle Stellplätze offen im südlichen Grundstücksbereich errichtet werden sollen. Die nördliche Mauer im Eingangsbereich kann laut Bauherrn aufgrund der Statik nicht mehr entfernt werden. Hierdurch erhöht sich die Geschossflächenzahl von 0,52 auf 0,56, da der vormals nur überdachte Bereich eine Geschosswirkung erhält. Auch soll die Farbe der Dachdeckung nicht mehr geändert werden. Das Dachgeschoss ist, wie in der ursprünglichen Planung, nicht mit Aufenthaltsräumen geplant.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 93 „Kirch-, Frieden-, Heimatstraße“. Dieser setzt eine GFZ von 0,4 (nach BauNV 1977), sowie als Dacheindeckung Tondachziegel in der Farbe Rot fest. Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der GFZ von 0,4 auf 0,56 und wegen der Dacheindeckung in grau benötigt.

Der Befreiung wegen der Überschreitung der Geschossfläche kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da bereits eine Überschreitung im ursprünglichen Antrag auf 0,52 genehmigt wurde und das Doppelhaus seit dem optisch nicht vergrößert wurde. Die Erhöhung ist ausschließlich der geänderten Wirkung des Eingangsbereichs geschuldet.

Der Befreiung wegen der Dacheindeckung in grau kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da bereits das Bestandsgebäude eine solche Dachdeckung hatte und in unmittelbarer Entfernung bereits solche Dacheindeckungen vorhanden sind (bspw. Kirchstraße 6). Zudem wird die Dacheindeckung durch die großflächige PV-Anlage überdeckt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Tekturantrag in der jetzigen Form zugestimmt werden. Die Baukontrolle sollte das Vorhaben bis zum Abschluss und darüber hinaus überprüfen, um sicherzustellen, dass das zentrale Treppenhaus nicht nachträglich geöffnet wird und dass keine zusätzlichen Wohneinheiten entstehen.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag auf Errichtung eines Doppelhauses in der Kirchstraße 2, Fl.Nr. 1482/28 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen wegen der Erhöhung der GFZ auf 0,56, sowie wegen der Dacheindeckung in grau wird erteilt. Die Baukontrolle wird gebeten, dass Bauvorhaben bis zum Abschluss und darüber hinaus zu überprüfen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

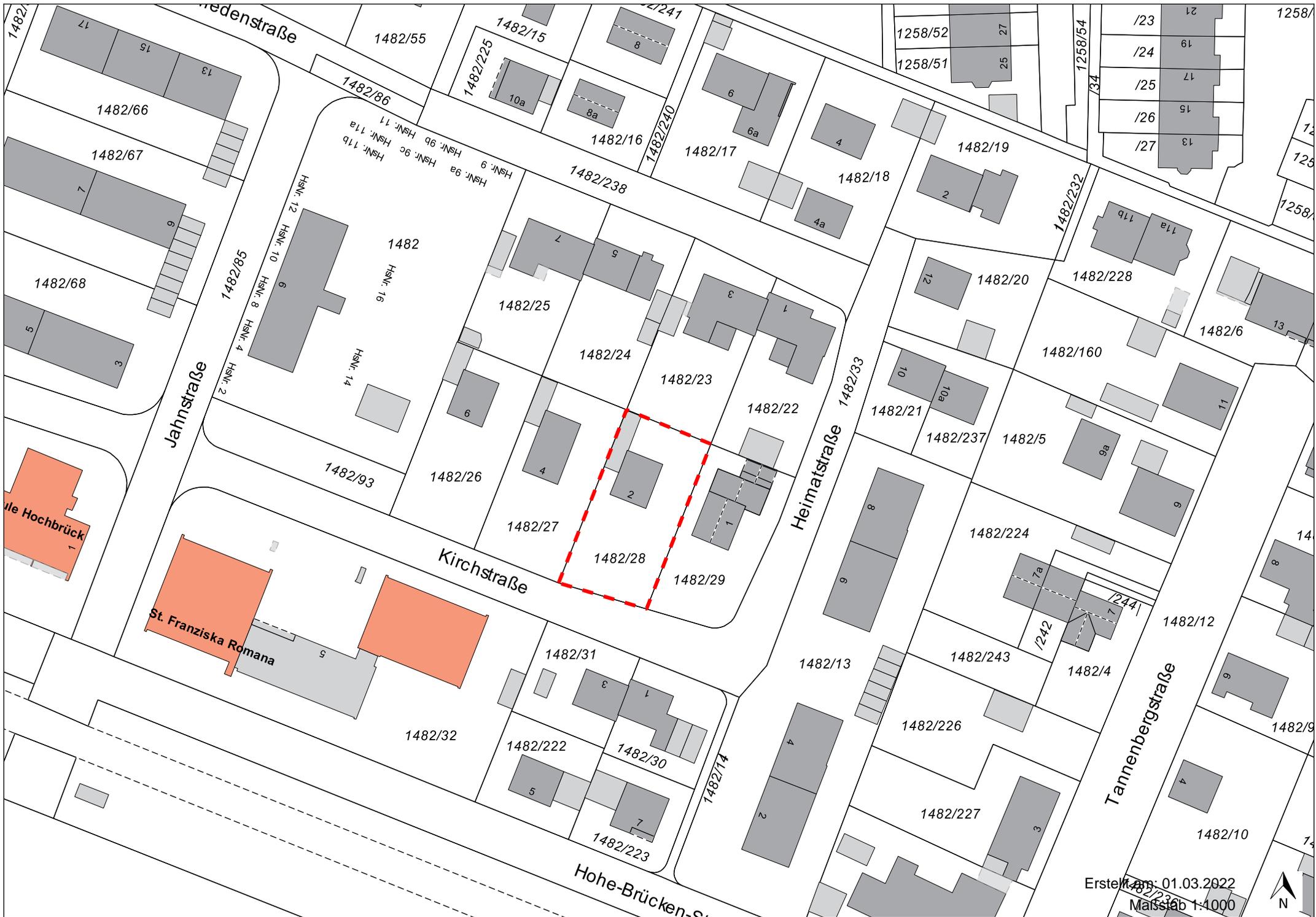
- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

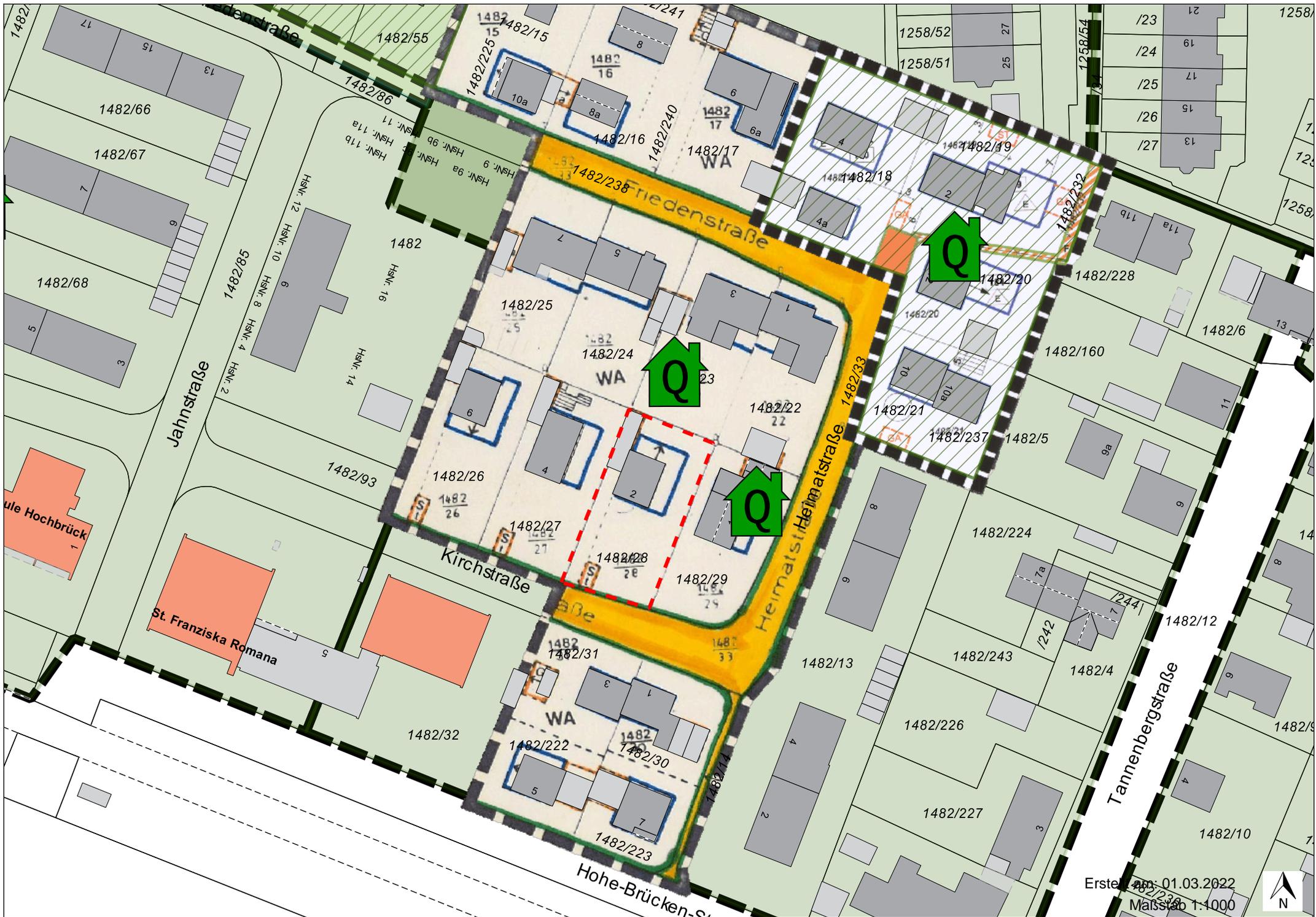
Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 BPlan
- Anlage 3 Freiflächenplan 1. und 2. Tektur
- Anlage 4 Ansichten



Erstellt am: 01.03.2022
Maßstab 1:1000





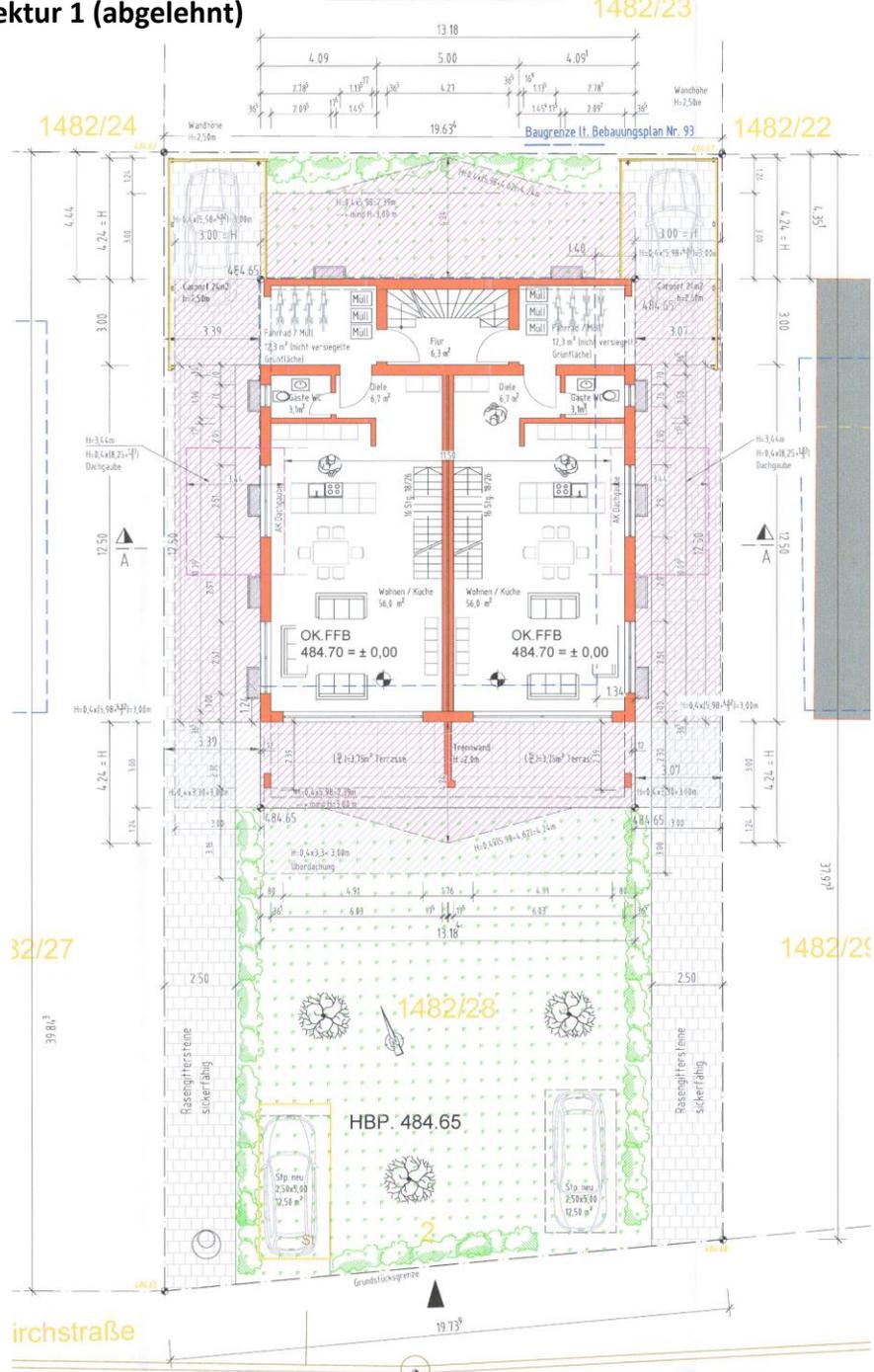
Erstellt am: 01.03.2022
Maßstab: 1:1000



Freiflächenplan Tektur 1 und 2

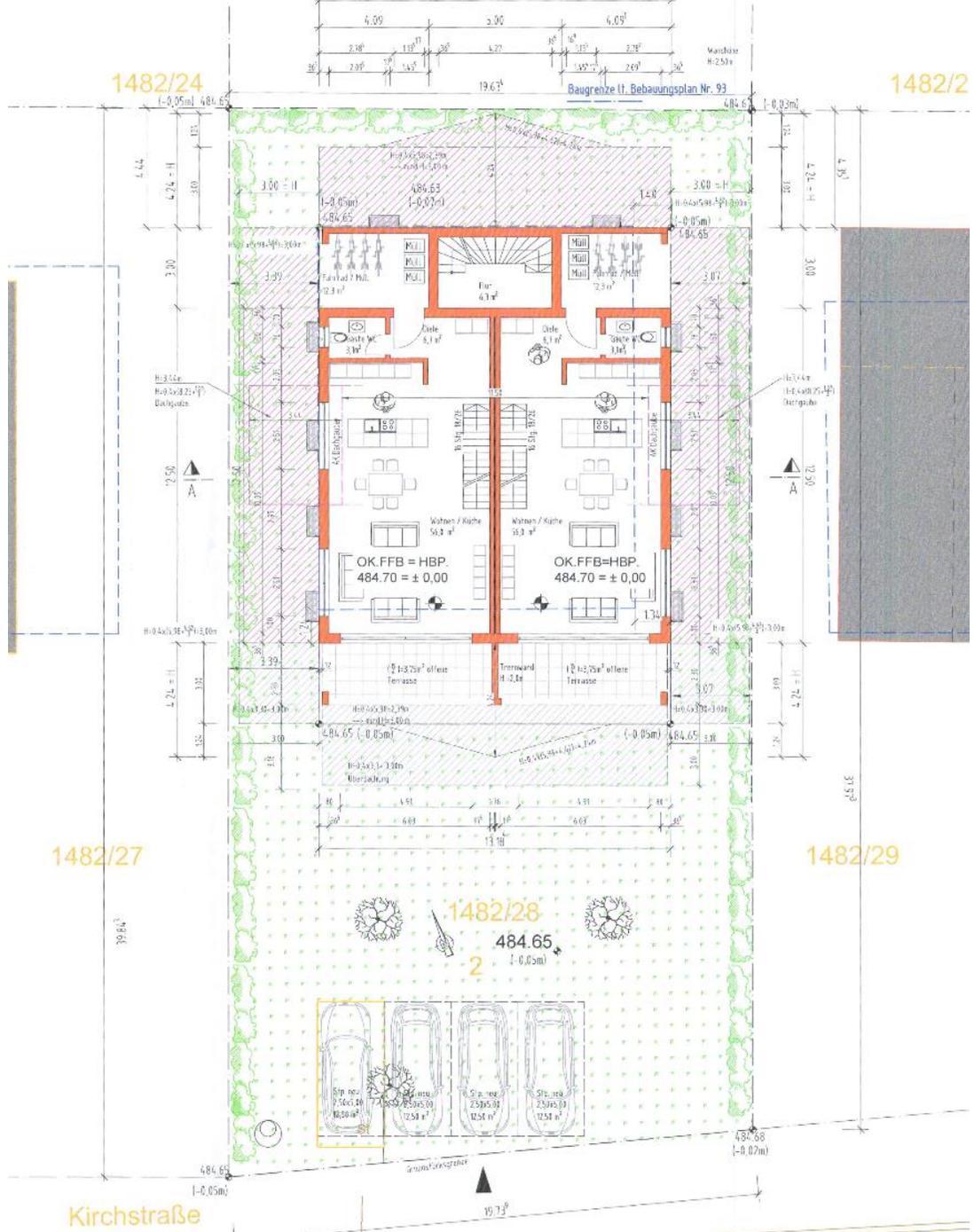
Erdgeschoss M.: 1:100

Tektur 1 (abgelehnt)



Erdgeschoss M.: 1:100

Tektur 2 (aktuell)



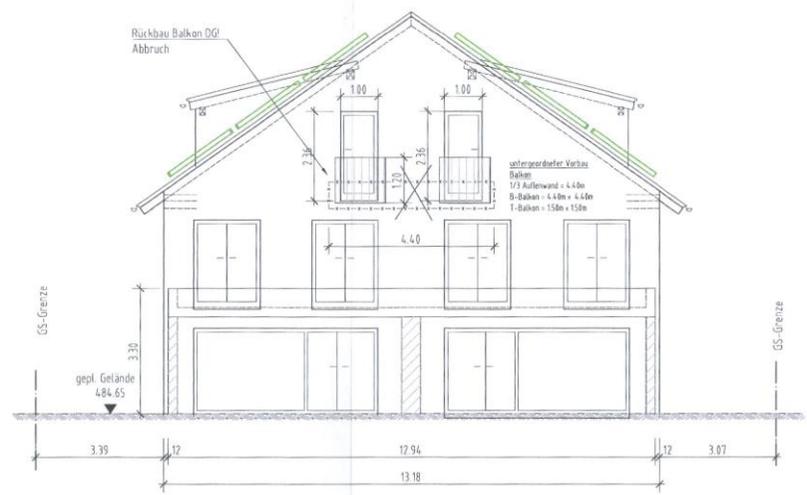
957
D484.50
C484.04

Ansichten

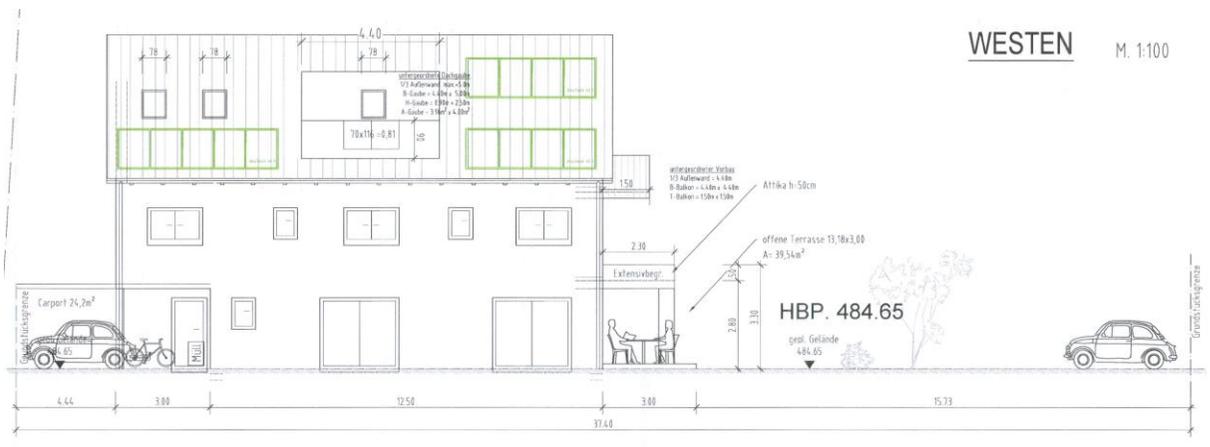
NORDEN M. 1:100



SÜDEN M. 1:100



WESTEN M. 1:100



OSTEN M. 1:100

