

Vorlage Nr.: 2-BV/157/2020
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 31.08.2020
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Errichtung eines Dreispänners und eines Doppelhauses in der Wasserturmstraße 13, Fl.Nr. 1124/4

Beratungsfolge:

Datum Gremium

15.09.2020 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Dreispänners und eines Doppelhauses in der Wasserturmstraße 13, Fl.Nr. 1124/4.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Mozartstraße“ vom 23.05.1967. Es ist somit die BauNVO von 1962 anzuwenden. Bei der GRZ-Berechnung werden die Flächen von Zufahrten und Nebenanlagen nicht berücksichtigt. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur hinzuzurechnen, wenn sie eine Fläche von mehr als 10 % des Baugrundstücks aufweisen. Bei der Ermittlung der GFZ werden die Flächen der Aufenthaltsräume im Dachgeschoss einschließlich deren Treppenträume mitgerechnet. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ/GFZ von 0,4/0,7 fest. Zudem werden Baugrenzen, die Firstrichtung Ost-West, eine Traufhöhe von 6 m und ein Satteldach mit einer Neigung von 27° festgesetzt.

Geplant ist, das bestehende Wohnhaus und die dazugehörige Garage abzurechen und das Grundstück mit einem Doppelhaus im Norden und einem Dreispänner im Süden neu zu bebauen. Die beiden Gebäude sollen mit derselben Traufhöhe (5,99 m) und Dachneigung (45°) errichtet werden. Insgesamt sollen zudem 5 Garagen hergestellt werden. Dabei sollen die Garagen zwischen den Gebäuden als Duplexgaragen gebaut werden. Die Flachdächer der 3 m hohen Garagen sind mit extensiver Dachbegrünung geplant. Zudem sollen noch 20 Fahrradstellplätze auf dem Grundstück errichtet werden. Die GRZ/GFZ soll bei 0,397/0,7 liegen.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Dachneigung, der Firstrichtung und den Überschreitungen der Baugrenzen durch die Garage im Norden, dem offenen Stellplatz vor der Garage im Süden, sowie der Fahrradstellplätze im Süden benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitungen zugestimmt werden, da bereits in anderen Fällen (bspw. Wasserturmstraße 15 a) solche Bauraumüberschreitungen genehmigt wurden und die Anlagen grundsätzlich genehmigungsfrei sind.

Der Drehung des Firsts kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da durch die Nord-Süd-Ausrichtung ein einheitliches Straßenbild entsteht und sich das Vorhaben daher besser einfügt.

Der Befreiung bzgl. der Änderung der Dachneigung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da das Dachgeschoss durch das steilere Dach besser genutzt werden kann und sich die Gebäude durch die gleiche Dachform trotzdem einfügen. Die Befreiung ist daher aus Sicht der Verwaltung 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 Dreispänners und eines Doppelhauses in der Wasserturmstraße 13, Fl.Nr. 1124/4 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitungen, der Firstrichtung und der Dachneigung wird erteilt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

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