

Vorlage Nr.: 2-BV/178/2020  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 18.11.2020  
Verfasser: Meinhardt Felix

---

### **Antrag auf Neubau von 3 Einfamilienhäusern in der Türkenstraße 5, Fl.Nr. 142/3**

---

Beratungsfolge:

Datum Gremium

01.12.2020 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

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

Der Antragsteller beantragt die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern in der Türkenstraße 5, Fl.nr. 142/3.

Geplant ist, die bestehenden Gebäude abzurechen und durch die Einfamilienhäuser zu ersetzen. Die Häuser 1 und 3 (Nordwest und Südost) sollen jeweils Einliegerwohnungen und Außentreppen ins Obergeschoss (Haus 1) und ins Kellergeschoss (Haus 3) erhalten. Die Grundfläche der Gebäude liegt bei 9 x 12 m und wird bei den Häusern 1 und 3 durch die Außentreppen auf 119,1 m<sup>2</sup> bzw. 115,11 m<sup>2</sup> erhöht. Die drei Gebäude sind mit 2 Vollgeschossen, einer Wandhöhe von 6 m und einem Satteldach (Neigung 45°) geplant. Die Südterrassen der Häuser 1 und 3 sollen mit 3 m tiefen Terrassenüberdachungen versehen werden. Für das Vorhaben sind 8 KFZ- und 16 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Hierzu sollen nördlich von Haus 1 zwei Garagen und 4 Fahrradstellplätze, nördlich und westlich von Haus 2 drei Fahrradstellplätze, nördlich und nordöstlich von Haus 1 ein offener KFZ-Stellplatz, zwei Carports und sechs Fahrradstellplätze und östlich von Haus 3 zwei Garagen und ein Carport errichtet werden. Die Garagen des Haus 1 sollen vollständig unterkellert werden. Die Dächer der Garagen und Carports wird mit Ausnahme der Garage an Haus 1 begrünt. Hier soll eine Dachterrasse errichtet werden. Entlang der Türkenstraße sind Müllhäuschen vorgesehen. Die GRZ/GFZ beläuft sich nach der Bebauung auf 0,26/0,59 (nach BauNVO 1962).

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Türkenstraße“. Dieser setzt Baugrenzen, einen Mindestabstand von Garagen und KFZ-Stellplätze von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie und eine Dachform (Satteldach 20°) fest. Außerdem werden für Garagen eine Wandhöhe von 2,4 m und ein Pultdach (Neigung 3°) festgelegt. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitungen im Osten durch Haus 1, die Garagen 1 u. 2 und der Carports 1 u. 2, sowie der Fahrradstellplätze und Müllhäuschen nach Osten und Norden entlang der Türkenstraße beantragt. Zudem werden Befreiungen wegen der Unterschreitung des 5 m Abstandes von der Straßenbegrenzungslinie durch die Carports 2 u. 3, der Errichtung eines Satteldachs mit 45° statt 20°, der Überschreitung der Wandhöhe von Garagen und der Errichtung eines Flachdachs auf den Garagen beantragt.

Den Bauraumüberschreitungen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. Es findet durch die Bauraumüberschreitungen keine Baurechtsmehrung statt. Die GRZ/GFZ des Bebauungsplans (max. 0,4/0,7) werden eingehalten. Die Grundzüge der Planung sind daher aus Verwaltungssicht nicht berührt.

Der Befreiung zur Unterschreitung des Mindestabstandes von KFZ-Stellplätzen kann aus Verwaltungssicht auch zugestimmt werden, da hierdurch versiegelte Fläche gespart werden kann und auch in anderen Fällen (bspw. Freisinger Landstr. 19) ein geringerer Mindestabstand genehmigt wurde.

Der geänderten Dachneigung kann aus Verwaltungssicht auch zugestimmt werden. Die Flächen in Dachgeschoss könnten bei einer Wandhöhe von 6 m und einer Dachneigung von 20° kaum genutzt werden. Zudem entsteht durch die Bebauung mit mehreren Gebäuden ein einheitliches Bild in diesem Bereich. Auch wurden bereits in anderen Fällen geänderte Dachneigungen genehmigt (bspw. Telchowstraße 26, Dachneigung 38°).

Der Überschreitung der Wandhöhe und der Änderung der Dachneigung der Garagen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da die Überschreitung auch durch den für die Begrünung der Dächer benötigten Dachaufbau entsteht. Zudem sind die Garagen grundsätzlich genehmigungsfrei. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 3 Einfamilienhäusern in der Türkenstraße 5, Fl.Nr. 142/3. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung von Haus 1, der Garagen 1 u. 2, der Carports 1 u.2, der Fahrradstellplätze und Müllhäuschen entlang der Türkenstraße, der Unterschreitung des Mindestabstandes von der Straßenbegrenzungslinie durch die Carports 2 u. 3 , der Errichtung eines Satteldachs mit 45° Dachneigung, sowie der Überschreitung der Wandhöhe von Garagen und der Errichtung eines Flachdachs über den Garagen wird erteilt.

## **III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	BPlan
Anlage 3	Übersichtsplan
Anlage 4	Freiflächenplan
Anlage 5	Ansichten
Anlage 6	Ansichten 2
Anlage 7	Schnitte

BESCHLUSSVORLAGE