

Datum: 30.05.2017
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauvoranfrage
Stuttgarter Straße, Flst. 1074/1
- Neubau eines Wohnhauses mit sieben Wohneinheiten und Tiefgarage

Ausschuss für Technik und Umwelt	20.06.2017	öffentlich	beschließend
---	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:

Lageplan, M 1:500
 Grundriss UG, M 1:100
 Grundriss EG, M 1:100
 Grundriss OG, M 1:100
 Grundriss DG, M 1:100
 Grundriss 2. DG, M 1:100
 Schnitt A, M 1:100
 Ansicht Süd, M 1:100
 Ansicht West, M 1:100
 Ansicht Nord, M 1:100
 Ansicht Ost, M 1:100
 Ansicht Straßenabwicklung, M 1:200

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen
☐ Ja

☒ Nein

☐ Ergebnishaushalt
 Teilhaushalt:

Produktgruppe:

☐ Investitionsmaßnahme
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl			
	Gesamt			

Einnahmen		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		

	üpl / apl		
	Gesamt		

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt der vorliegenden Bauvoranfrage ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB **nicht**.

Sachdarstellung:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob auf dem Flst. 1074/1 (Stuttgarter Straße) ein Wohnhaus mit sieben Wohneinheiten und Tiefgarage realisiert werden kann.

Dazu ist es notwendig, dass vom Bauherrn bzw. Architekten konkrete Fragen zu Vorschriften, die eventuell dem geplanten Bauvorhaben entgegenstehen, gestellt werden. Die Beantwortung der von grundsätzlicher Bedeutung für die Zulässigkeit des Bauvorhabens gestellten Fragen erspart sowohl dem Bauherrn wie auch der Genehmigungsbehörde den höheren Aufwand eines Bauantrages.

Die Antragsteller beantragen, folgende Fragen zu prüfen und zu beantworten:

1. Kann das Gebäude als reines Wohngebäude ausgeführt werden?
2. Kann der Überschreitung der südlichen Baugrenze durch die Balkone um 0,50 Meter zugestimmt werden?
3. Kann der Lage der Tiefgaragenzufahrt wie dargestellt zugestimmt werden?
4. Können die Dachaufbauten in ihren Abmessungen genehmigt werden?
5. Kann einer Auffüllung des Geländes bis auf Straßenniveau zugestimmt werden?

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fürstenstraße“, rechtskräftig seit 03.08.2007, in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Süden durch die Terrasse, Balkone und Dachvorsprung sowie der Tiefgaragenzufahrt. Im Norden mit dem Dachvorsprung und der Stützmauer.
- Bei Satteldächern sind Dachaufbauten nur bis zu einer Länge von max. 50% der Länge des Hauptdaches zulässig. Dabei ist zu den seitlichen Giebelwänden ein Mindestabstand von 1,00 Meter einzuhalten.
- Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut) wird an der Südseite des Gebäudes bei einer Gebäudelänge von ca. 15,80 Meter nur auf einer Länge von ca. 2,00 Meter eingehalten.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Grundsätzlich ist gegen die Errichtung eines Wohngebäudes und die geringfügige Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch Terrasse, Balkone und Dachvorsprünge aus städtebaulicher Sicht nichts einzuwenden.

Auch bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen die Lage der geplanten Tiefgaragenzufahrt.

Gegen die Grundzüge der Planung verstoßen die massiven Dachaufbauten und die damit einhergehenden Verstöße gegen die festgesetzte Traufhöhe und Dachaufbauten.

Auf der Nordseite des geplanten Gebäudes hat das Hauptdach eine Länge von ca. 14,00 Meter. Die Dachgaube ist ca. 8,00 Meter lang. Noch gravierender sind die Verstöße an der Südseite. Die Traufhöhe wird bei einer Dachbreite von ca. 16,00 Meter nur auf ca. 2,00 Meter eingehalten. Auch hier beträgt die Länge der Dachaufbauten mehr als 50% des Hauptdaches. Die Traufhöhe der beiden Querbauten ist ca. 4,00 Meter höher als zulässig.

Befreiungen in diesem Umfang sind auch aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.

Über die geplante Auffüllung des Geländes kann erst nach Vorlage eines aussagekräftigen Planes mit Geländeschnitten entschieden werden.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, der vorliegenden Bauvoranfrage das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB **nicht** zu erteilen.