

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 261-15

Amt: Stadtbauamt	Datum: 07.09.2015
Verfasser:	AZ:

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	05.03.2015	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zum Bauantrag für den Bau eines 3-Familienhauses in Engen, Boelckestraße, Flst.Nr. 426/11

Der Bauherr plant in der Boelckestraße 1 auf einem Teilgrundstück ein Dreifamilienwohnhaus zu errichten. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Breiten, Beugen, Sauerhalden - Änderung“, rechtsverbindlich seit 18.05.1989. In der Nachbarschaft wurde in den 90er Jahren eine größere Wohnbebauung realisiert. Grundlage hierfür war ein Bebauungsplanentwurf, der jedoch abschließend nicht als Satzung beschlossen wurde. Entsprechend galt für dies Bauvorhaben eine andere Rechtsgrundlage. Befreiungen wurden seinerzeit nicht erteilt.

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit zwei Vollgeschosse und ausgebautem Dachgeschoss, eine GRZ von 0,30 und eine GFZ von 0,80, vor. Die Gebäude müssen ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40 bis 48° haben. Das Baufenster auf Flst.Nr. 426/11, Boelckestraße 1, war so angelegt, um eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes durch einen Anbau von bis zu 10 m möglich zu machen.

Es ist geplant, nach Abtrennung eines Teilbereiches von etwa 400 m², ein dreigeschossiges Wohnhaus mit einer Länge von etwa 13 m und eine Breite von bis zu etwa 10 m zu errichten. Das Vorhaben erfordert Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Durch den erforderlichen Abstand zwischen dem bestehenden Wohnhaus liegt das Bauvorhaben zu $\frac{3}{4}$ der Grundfläche außerhalb des Baufensters.
2. Die Planung sieht ein Pultdach mit einer Neigung von 25° vor

Die Planung weist eine moderne Architektur auf und würde sich optisch aus der Umgebung hervorheben. Im direkten Umfeld besteht kein vergleichbares Gebäude oder Anbau. Der ältere Bestand hat durchgehend Satteldächer mit steilerer Neigung. Die Dichte der Bebauung ist unterschiedlich, dürfte jedoch geringer sein als bei der vorliegenden Planung.

Über Befreiungen hinsichtlich der Lage des Gebäudes könnte diskutiert werden. Eine Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen – hier der Dachform und Neigung – kann nur das LRA - Baurechtsamt entscheiden. Die Voraussetzung eines Härtefalls dürfte hier nicht gegeben sein.

Bei Einreichen des Bauantrages lag kein Lageplan mit Flächenberechnung vor. Aus den Bauplänen abgeleitet ist eine Überschreitung der Grund- und Geschoßflächenzahl anzunehmen. Da bei größeren Abweichungen von den festgelegten Werten die Grundzüge der Planung

betroffen sind, ist eine Befreiung nicht möglich, sondern eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Dies kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben und den hierfür erforderlichen Befreiungen wird nicht zugestimmt.

Anlagen: