Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 146-15

Amt:	Stadtbauamt	Datum:	30.06.2015
Verfasser:	Distler, Matthias	AZ:	60.1-HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	16.07.2015	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau einer Wohnanlage mit 2 Gebäuden, Garagen im UG, 11 Stellplätzen sowie Abbruch des bestehenden Betriebsgebäudes in Engen, Hewenstraße, Flst.Nr. 1255

Der Bauherr plant in der Hewenstraße ein ehemaliges Ökonomiegebäude abzubrechen und den Standort mit einem drei- und einem viergeschossigem Wohnhaus, beide mit Flachdach und mit Tiefgarage, zu bebauen. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Am Stockergässle – 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 12.09.2012, und der Örtlichen Bauvorschriften „Am Stockergässle – 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 12.09.2012.

Die geplanten Wohnhäuser mit Flachdach haben eine Attikahöhe von 10,55 m (dreigeschossig mit Garage) und 13,65 m (dreigeschossig zuzüglich Attikageschoss mit Garage). Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Wandhöhe von 8,50 m und einer Firsthöhe von 14,00 m von der rechnerischen Bezugshöhe von 524 ü. NN fest. Als Dachform sind Satteldach mit 20º – 30° Dachneigung oder Pultdach mit 10º – 15° Dachneigung zulässig. Die Planung wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt - Baurechtsamt abgestimmt und der Gemeinderat über die Planung unterrichtet.

Die vorliegende Planung macht folgende Befreiungen erforderlich :

1. Die maximale Wandhöhe ist 0,35 m unter der maximal festgesetzten Firsthöhe. Die modern gestaltete Planung bleibt unter der maximal zulässigen Firsthöhe, die von weitem betrachtet als absolute Gebäudehöhe wahrgenommen wird. Durch die gegliederten Baukörper wirken diese jedoch weniger massiv.
2. Im Süden und im Osten wird die Baugrenze überschritten. Das Baufenster verläuft schräg zur Straße. Die Planung schöpft mit dem UG die verbleibende Fläche im Osten für eine Tiefgarage aus. Im Süden steht ein Gebäudeteil über das Baufenster hinaus. Im Anschluss befindet sich der zum Krankenhaus ansteigende Hang.
3. Geringfügige Überschreitung der GRZ und GFZ - Im Bebauungsplan sind für die Wohnbebauung eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Die geplante Bebauung überschreitet diese um 2,8 % und kommt somit auf eine GRZ von 0,428, mit den Nebenanlagen (Zufahrten Stellplätze ..) wird die GRZ um 6,6 % überschritten. Die GFZ ist mit 1,2 festgelegt und erreicht einen Wert von 1,243, das entspricht einer Überschreitung von 4,3 %
4. Dachform Flachdach statt Satteldach oder Pultdach - Die Dachform ist im Bebauungsplan geregelt. Eine Abweichung ist möglich. Unterhalb der geplanten Bebauung besteht zudem ein großes Gebäude mit Flachdach.

Es wird empfohlen, den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan „Stockergässle“ zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Den erforderlichen Befreiungen

1. Überschreitung der Wandhöhe auf max. 534,55 ü. NN bei Haus A bzw. 537,65 ü. NN bei Haus B
2. Überschreitung des Baufensters im Süden und Osten
3. Geringfügige Überschreitung der GRZ um 2,8 %, mit Nebenanlagen um 6,6 % und der GFZ um 4,4 %
4. Flachdach anstelle von Sattel- oder Pultdach

wird zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan