

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 127-16

Amt: Stadtbauamt	Datum: 16.06.2016
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 60.1-HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	30.06.2016	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zur Bauvoranfrage für einen Anbau an das bestehende Wohnhaus und Umbau im UG in Engen, Friedrich-Mezger-Straße 18, Flst.Nr. 2114/1

Der Bauherr plant in der Friedrich-Mezger-Straße einen Anbau an das bestehende Wohnhaus und Umbau des bestehenden Wohnhauses. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Köpferplatz“, rechtsverbindlich seit 26.11.1965.

Es soll ein zweigeschossiger Anbau mit Untergeschoss von 6,20 x 12,78 m mit flachgeneigtem Pultdach im Westen des Bestandes und einen eingeschossigen Anbau mit Pultdach von 4,38 x 4,00 m im Süden zur Acher Straße errichtet werden. Der Bestand soll im Anbaubereich etwa 4,00 m breit umgebaut werden.

Zur Klärung der Bebaubarkeit mit dem geplanten Vorhaben stellt der Bauherr eine Bauvoranfrage. Für die Errichtung des Vorhabens ist ein Antrag auf Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erforderlich:

1. Überschreitung der Baugrenze mit dem Wohngeschoss zur Acher Straße um 1,78 m. Gemäß Bebauungsplan liegt die Baugrenze auf dem südlichen Grundstück mit einem Abstand von 20,00 m zur qualifizierten Straße B491. Auf dem Nachbargrundstück Friedrich-Mezger-Straße 16 wird die Baugrenze um 2,42 m überschritten. Bei den Grundstücken Friedrich-Mezger-Straße 22, 24 und 26 sind Wohnräume, wie Schlafzimmer und Wohnzimmer, etwa 15,00-16,00 m von der B491 entfernt und bei Friedrich-Mezger-Straße 20 beträgt die Distanz etwa 18,00 m. Da die Überschreitung der Baugrenze keinen Präzedenzfall schafft, kann diese als gering betrachtet und zugestimmt werden.
2. Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten Grundflächenzahl von 0,25 und der Geschossflächenzahl von 0,40. Nach der BauNVO sind im WA eine GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 zulässig. Im Sinne einer Nachverdichtung ist die geringe Überschreitung vertretbar. Die vorgelegte Planung hat eine GRZ von 0,256 und eine GFZ von 0,47. Beim Nachbargebäude, Friedrich-Mezger-Straße 16, wurde die GRZ von 0,25 auf 0,27 überschritten. Der Befreiung kann zugestimmt werden.
3. Grenzabstand von 2,50 m statt 5,00 m zum Nachbargebäude Friedrich-Mezger-Straße 16. Der geplante Grenzabstand von 2,50 m würde der aktuellen LBO entsprechen. Der Abstand zwischen den benachbarten Wohngebäuden beträgt 10,00 m. Beim Nachbargebäude Friedrich-Mezger-Straße 20 beträgt der Seitenabstand 1,90 m bzw. 2,90 m. Der Befreiung

kann zugestimmt werden.

4. Flach- und Pultdach bei den Anbauten. Gemäß Bebauungsplan sind Satteldächer festgelegt. Im weiteren Umfeld, Friedrich-Mezger-Straße 5 und 28, befinden sich Gebäude mit Pultdächern, die jedoch im Bereich eines anderen Bebauungsplans liegen, der diese Art Dächer zulässt. Das geplante Flachdach mit einer Dachneigung von 2° würde sich nicht ins unmittelbare Umfeld einfügen und widerspricht den Vorgaben des Bebauungsplans. Es wird empfohlen, dem Flachdach nicht zuzustimmen. Das Flachdach sollte umgeplant werden.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Bauvorhaben und den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Köpferplatz“
 1. Überschreitung der Baugrenze zur Aacher Straße um 1,78 m
 2. Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten GRZ um 0,006 und GFZ um 0,07 und
 3. Unterschreitung des im Bebauungsplan festgelegten Grenzabstandes von 2,50 m wird zugestimmt.
2. Der Befreiung von Dachform und Dachneigung wird nicht zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan