

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 053-17

Amt: Stadtbauamt	Datum: 28.02.2017
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 60.1-HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	16.03.2017	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zum Bauantrag für den Anbau von Wohnräumen im UG und EG des bestehenden Wohnhauses 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 Satteldach im Westen des Bestandes und im Süden bei untergeordneten Bauteilen mit flachgeneigtem Pultdach errichtet werden. Der eingeschossige Anbau von 4,38 x 4,00 m in Süden zur Aacher Straße erhält ebenfalls ein Pultdach. Der Bestand soll im Anbaubereich etwa 4,00 m breit umgebaut werden.

Der TUA hat an seiner Sitzung am 21.07.2016 einer Bauvoranfrage zugestimmt. Das Landratsamt Konstanz erteilte den Bauvorbescheid am 16.09.2016. Der Bauherr hat jetzt einen Antrag auf Baugenehmigung eingereicht.

In der Sitzung des TUA am 21.07.2016 wurde folgenden Befreiungen und Abweichungen vom Bebauungsplan zugestimmt:

1. Überschreitung der Baugrenze mit dem Wohngeschoss zur Aacher 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-Metzer-Straße 20 beträgt die Seitenabstand 1,90 m bzw. 2,90 m. Der Befreiung kann zugestimmt werden.

Der Bauantrag entspricht der Bauvoranfrage. Entsprechend wird empfohlen, der Planung zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

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
3. Unterschreitung des im Bebauungsplan festgelegten Grenzabstandes von 2,50 m wird zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan