



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

104/21

Status: öffentlich

BV-Nr. 042-21, Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Schwimmbad und Garagen im UG sowie Geräteraum auf dem Grundstück Flst. Nr. 536/8, Winterbergstraße 28, St. Georgen

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>15.09.2021</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge: Datum der Sitzung	Gremium
29.09.2021	Technischer Ausschuss

Beschlussvorschlag:

Folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Winterberg, 2. Änderung und Erweiterung“ werden bei der Planung notwendig:

1. Befreiung vom zeichnerischen Teil für den Standort des Wohnhauses außerhalb des Baufensters. Das Baufenster wird nach Nordwesten um ca. 7,50 m über eine Länge von 15,00 m überschritten.
2. Befreiung vom zeichnerischen Teil für den Standort des Wohnhauses außerhalb des Baufensters. Das Baufenster wird nach Südwesten um ca. 5,50 m über eine Länge von ca. 27,00 m überschritten.
3. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Verlängerung des Baufensters um 2,00 m nach Nordwesten.
4. Befreiung von § 9 Ziffer 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wonach die Dachhöhe 3,80 m nicht überschreiten darf. Geplant ist eine Dachhöhe von 4,98 m.

5. Befreiung von § 15 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wonach Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Grundstück so vorzunehmen sind, dass das natürliche Gelände Verhältnis möglichst wenig beeinträchtigt wird. Geplant sind größere Geländeänderungen.



Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Winterberg, 2. Änderung und Erweiterung“. Für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan ist das Einvernehmen durch den Technischen Ausschuss erforderlich:

1. Befreiung vom zeichnerischen Teil für den Standort des Wohnhauses außerhalb des Baufensters. Das Baufenster wird nach Nordwesten um ca. 7,50 m über eine Länge von 15,00 m überschritten.
2. Befreiung vom zeichnerischen Teil für den Standort des Wohnhauses außerhalb des Baufensters. Das Baufenster wird nach Südwesten um ca. 5,50 m über eine Länge von ca. 27,00 m überschritten.
3. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Verlängerung des Baufensters um 2,00 m nach Nordwesten.
4. Befreiung von § 9 Ziffer 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wonach die Dachhöhe 3,80 m nicht überschreiten darf. Geplant ist eine Dachhöhe von 4,98 m.
5. Befreiung von § 15 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wonach Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Grundstück so vorzunehmen sind, dass das natürliche Geländeverhältnis möglichst wenig beeinträchtigt wird. Geplant sind größere Geländeänderungen.

Die beiden Befreiungen für das Verschieben des Baufensters und auch für die Vergrößerung des Baufensters um 2,00 m, wird von Seiten des Planers mit dem Baumbewuchs auf dem Grundstück begründet. Die ca. 40 Jahre alten Bäume mit einer Höhe bis zu 15,00 m sollen in die geplante Bebauung integriert werden und daher wird um eine Verschiebung des Baufensters gebeten. Auch die Topographie begünstigt eine Verschiebung des Baufensters. Eine Verlängerung bzw. Vergrößerung wird begründet mit dem Bedarf das Schwimmbad in das Gebäude zu integrieren und die Bebauung des Grundstücks so kompakt wie möglich zu gestalten. Die Befreiung für die Dachhöhe wird mit der Dachneigung von 15° begründet und dem Wunsch, das Dach unten offen zu lassen und der Tatsache, dass das Dachgeschoss nicht ausgebaut werden soll. Die Hanglage bedingt Erdbewegungen und anschließende Wiederanformungen des Geländeverlaufs. Es ist vorgesehen, den Bestand des Gebäudes in Höhe und Lage so zu platzieren, dass Aufschüttungen und Abgrabungen unter 1,00 m bleiben.

Im Zuge der Angrenzeranhörung sind von mehreren Betroffenen Einwendungen bezüglich der Erschließung des Grundstücks eingegangen. Die Erschließung von der Winterbergstraße aus ist sehr schmal, hat Hanglage und kann ohne Beeinträchtigung der Nachbarn nicht von schweren Baufahrzeugen genutzt werden. Auch für die spätere private Erschließung bestehen große Vorbehalte. Eine Erschließung über den Mühledobelweg ist nicht möglich, da das städtische Grundstück nicht richtig ausgebaut ist (Feldweg) und sich daher nicht als Zufahrtsweg für Baufahrzeuge und

104/21

für die spätere private Zufahrt eignet (Stellungnahme Liegenschaftsamt).

Das kommunale Einvernehmen kann nur in Abhängigkeit der Erschließung ausgesprochen werden.

Auf Grund der massiven Abweichungen kann ein Beschluss erst in der TA-Sitzung erfolgen.

Anlagen:

Lageplan
Ansichten
