



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

106/22

Status: öffentlich

BV-Nr. 042-22, Bauvorhaben zum Neubau Mehrfamilienwohnhaus (24 WE und Tiefgarage) auf den Grundstücken Flst. Nr. 385/20 und 385/21, Berliner Straße 13 und 15, St. Georgen

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>07.07.2022</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge: Datum der Sitzung	Gremium
20.07.2022	Technischer Ausschuss

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Vogelloch, 5. Änderung“ wird erteilt:

1. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der westlichen Baugrenze im Untergeschoss um 2,25 m Tiefe über 22,30 m Länge.
2. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der südlichen Baugrenze im Untergeschoss um 3,45 m Tiefe über 40,28 m Länge.
3. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Umverteilung der Zahl der Vollgeschosse. Vorgeschrieben sind 4 Vollgeschosse (1 UG, 2 Mittelgeschosse und 1 DG). Geplant sind 3 Mittelgeschosse und 1 DG.

Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Die Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vogelloch, 5. Änderung“. Für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan ist das Einvernehmen durch den Technischen Ausschuss erforderlich:

1. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der westlichen Baugrenze im Untergeschoss um 2,25 m Tiefe über 22,30 m Länge.
2. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der südlichen Baugrenze im Untergeschoss um 3,45 m Tiefe über 40,28 m Länge.
3. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Umverteilung der Zahl der Vollgeschosse. Vorgeschrieben sind 4 Vollgeschosse (1 UG, 2 Mittelgeschosse und 1 DG). Geplant sind 3 Mittelgeschosse und 1 DG.

Der Bauherr möchte eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenzen im Untergeschoss (Garagenbaugrenze) beantragen. An der Berliner Straße sind bereits mehrere Wohnungsbebauungen vorhanden, sodass ein großes Parkaufkommen zu verzeichnen ist und aktuell nur wenige Parkplätze für den Neubau, die Anwohner sowie deren Besucher im öffentlichen Raum zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Neubebauung wollen die Bauherren genügend Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück unterbringen, um nicht auf die öffentlichen Parkplätze ausweichen zu müssen. Damit wäre die Verkehrs- / Parksituation ebenfalls entlastet. Durch die geplante Überschreitung der Garagenbaugrenze werden in der Tiefgarage 26 Parkplätze, 50 Fahrradabstellplätze sowie außenliegend 7 Parkplätze geschaffen. Da die Überschreitung lediglich im Untergeschoss liegt, ist diese von außen durch die Einbindung in die Begrünung des Geländes nicht wahrnehmbar.

Bezüglich der Umverteilung der Vollgeschosse wird als Begründung angegeben, dass die vorgeschriebenen Vollgeschosse (Untergeschoss + 2 Mittelgeschosse + Dachgeschoss) in drei Mittelgeschosse + Dachgeschoss ausgeführt werden, das heißt, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von 4 würde eingehalten. Das Untergeschoss ist kein Vollgeschoss. Der Bauherr verweist darauf, dass die angrenzenden Mehrfamilienhäuser (Berliner Straße 9 und 11) ebenfalls 3 Mittelgeschosse aufweisen. Dies ist auch der angefügten Straßenabwicklung zu entnehmen.

Die Verwaltung schlägt vor das Einvernehmen zu den Befreiungen zu erteilen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind.

Anlagen:

Vorlagennummer

106/22

Lageplan, Ansichten, Schnitt, Straßenabwicklung
