

Sitzungsvorlage

Nummer: 045/2020
Bearbeiter: Frau Betz
TOP: 1.1 ö

Technischer Ausschuss

Sitzung am 25.05.2020 öffentlich

**Neubau von drei Mehrfamilienhäusern
Untere Straße 14-18, Flst. 202**

Anlage 1: Bauvorhaben
Anlage 2: Bebauungsplan

I. Antrag

Dem Vorhaben wird das Einvernehmen erteilt.

II. Begründung

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zu beurteilen nach

30 BauGB § 33 BauGB § 34 BauGB § 35 BauGB

Bebauungsplan: „Nördlich der Unteren Straße II“

Befreiung erforderlich ja nein

Art der Befreiung:

- Dachform der Nebenkörper und Überschreitung der Länge der Nebengiebel
- GRZ II um 5,1% überschritten
- Stellung der Gebäude und Überschreitung der durchgehenden Firstlinie
- Gärtnerisch zu gestaltende Fläche wird zu 60 % mit der Tiefgarage unterbaut

Auf dem Grundstück Untere Straße 14-18 ist der Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage geplant. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich der Unteren Straße II“.

Auf dem ehemaligen „Portofino“-Areal sollen drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 7 bis 8 Wohnungen entstehen. Die bisherigen Flurstücke werden dabei zu einem Grundstück mit 1.949 m² verschmolzen, sodass für dieses Areal eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung möglich ist. Bereits in mehreren Vorgesprächen mit dem Bauherrn und dem Baurechtsamt der Stadt Kirchheim wurde dies erarbeitet, sodass auch die Neuordnung der öffentlichen Parksituation in der Unteren Straße berücksichtigt wer-

den kann. Dadurch kann in einigen Punkten der rechtskräftige Bebauungsplan nicht eingehalten werden. Dies betrifft beispielsweise das Zurücktreten von der Baulinie an der Ecke Untere Straße/Hintere Straße sowie entlang der Unteren Straße. Auch die Stellung (Firstrichtung) von Haus 1 muss dadurch angepasst werden. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine maximale Traufhöhe von 6 m ab EFH und eine Firshöhe von 12 m zulässig. Dies wird von allen drei Gebäuden eingehalten.

Nach dem Bebauungsplan sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45-50° zulässig. Im rückwärtigen Bereich sind die Nebenbaukörper mit einem Flachdach vorgesehen. Insgesamt beträgt der Satteldachanteil 63%. Die Tiefgarage mit 30 Stellplätzen befindet sich zu einem Teil unter der gärtnerisch zu gestaltenden Fläche. Die Nebengiebel überschreiten um 18-20 % die im Bebauungsplan festgesetzte Länge.

Mit insgesamt 33 Stellplätzen wird die nach unserer Stellplatzsatzung geforderte Zahl nachgewiesen.

Aus städtebaulicher Sicht wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.

III. Kosten / Finanzierung

Entfällt.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
TA	25.05.2020	1.1 ö	045/2020