
Sachgebiet

Amt 2 - Bauverwaltung

Sachbearbeiter

Herr Nägele

Beratung

Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss

Datum

22.07.2021

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

Bebaubarkeit des Grundstückes Poststraße 3 in Wassertrüdingen

Anlagen:

2021-07-14 Lageplan Übersicht gesamt Außenanlagen

2021-07-14 Lageplan Übersicht gesamt Entwässerung

2021-07-06 Eingabeplan EFH

2021-07-07 Eingabeplan DHH östlich

2021-07-06 Eingabeplan DHH westlich

2021-07-06 Eingabeplan MFH

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 06.Juli 2021 wurden vom neuen Eigentümer des Grundstückes Poststraße 3 mehrere Bauanträge zur Nachverdichtung der Fl.Nr. 397/2 der Gemarkung Wassertrüdingen eingereicht.

Es ist geplant ein Einfamilienhaus, zwei Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus auf diesem Grundstück zu erstellen. Das Gebäude Poststraße 3 wird dabei erhalten. Der ehemalige Getränkehandel wird dazu abgebrochen.

Für das Gebiet besteht der Bebauungsplan Nr.22 Südlich der Lentersheimer Straße von 1991.

Die Erschließung erfolgt über eine neue Erschließungsstraße auf Privatgrund vom Weinbergweg aus. Auch die Entwässerung wird komplett neu erstellt.

Eine Übersicht der Baumaßnahmen mit Entwässerungskonzept liegt als Anlage bei.

- 1) Im östlichen Bereich soll dabei ein Einfamilienhaus erstellt werden. Dieses wird im Rahmen des Genehmigungsverfahren intern genehmigt.
- 2) Im Nordosten soll ein Doppelhaus-östlich errichtet werden. Geplant ist ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen und ein 22 Grad geneigtes Dach.
Der Bauherr beantragt folgende Abweichung zu den Festsetzungen:
GRZ: Vorgabe 0,4 Antrag GRZ II mit 0,68
Nach Ansicht Bauamt kann dem entsprochen werden, da die GRZ I(Hauptanlagen) mit 0,38 die Vorgabe einhält. Lediglich die GRZ II (Hauptanlagen + Nebengebäude + befestigte Flächen) überschreitet den Wert. Nach §19 BauNVO kann der Wert der GRZ um 50%(damit auf 0,6) sowieso überschritten werden. Nach BauNVO ist für ein Mischgebiet eine GRZ von 0,6 + 50% möglich. Weiterhin hat der Bauwerber sich damit einverstanden erklärt, das Oberflächenwasser der Dachflächen über Zisternen mit Drossel abzapfen.
- 3) Im Nordosten soll ein Doppelhaus-westlich errichtet werden. Alle Angaben und Abweichungen wie bei Doppelhaus-östlich
- 4) Im westlichen Bereich soll ein Mehrfamilienhaus errichtet werden. Geplant ist ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem 22 Grad geneigtem Dach
Der Bauherr beantragt folgende Abweichung zu den Festsetzungen:

GRZ: Vorgabe 0,4 Antrag GRZ II mit 0,70

Nach Ansicht Bauamt kann dem entsprochen werden, da die GRZ I(Hauptanlagen) mit 0,38 die Vorgabe einhält. Lediglich die GRZ II (Hauptanlagen + Nebengebäude + befestigte Flächen) überschreitet den Wert. Nach §19 BauNVO kann der Wert der GRZ um 50%(damit auf

0,6) sowieso überschritten werden. Nach BauNVO ist für ein Mischgebiet eine GRZ von 0,6 + 50% möglich. Weiterhin hat der Bauwerber sich damit einverstanden erklärt, das Oberflächenwasser der Dachflächen über Zisternen mit Drossel abzapfen.

GFZ: Vorgabe 0,8 Antrag 0,88

Da die neue Bayerische Bauordnung eine dichtere Bebauung zum Ziel hat, kann die geringfügige Überschreitung der zulässigen GFZ im Sinne öffentlicher Belange stattgegeben werden.

Altstadtsatzung und Sanierungsgebiet sind nicht betroffen.

Die Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Werk- und Verkehrsausschuss stimmt den vorliegenden Bauanträgen auf Neubau von zwei Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus auf Fl.Nr. 397/2 zu. Der Ausschuss erteilt die Befreiungen zur Festsetzung der GRZ und der GFZ beim Mehrfamilienhaus.