
Sachgebiet Amt 2 - Bauverwaltung	Sachbearbeiter Herr Nägele		
--	--------------------------------------	--	--

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	21.10.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff
Bauvoranfrage zur Bebauung von Flur Nr.2630/65 Lehenfeldstraße 80 in Wassertrüdingen

Anlagen:
Pläne

Sachverhalt:

Die Eheleute Heike und Martin Niederlöhner, Lehenfeldstraße 81, beantragen für ihr Grundstück Lehenfeldstraße 80 die Bebauung mit einem Doppelhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten. Das Gebäude soll ein nach Norden geneigtes Pultdach mit 4 Grad Dachneigung erhalten. Es sollen nur 4 Stellplätze ohne Garagen erstellt werden.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 Oberes Lehenfeld. Die Eigentümer benötigen folgende Abweichungen:

- 1) Punkt 2 Maß der baulichen Nutzung
Laut BBP sind zwei Vollgeschosse davon ein Vollgeschoss im Dachraum zulässig, geplant sind zwei Vollgeschosse um mehr Wohnraum zu schaffen
- 2) Punkt 3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Laut BBP ist auf dem Baugrundstück ein Einzelhaus zulässig. Um mehr Wohnraum zu schaffen soll das Grundstück geteilt und ein Doppelhaus errichtet werden. Nach Begründung der Eigentümer sind im Geltungsbereich des BBP an anderer Stelle Doppelhäuser zulässig, weshalb diese Änderung städtebaulich vertretbar wäre. Dem muss man allerdings entgegenhalten, dass alle Doppelhäuser im Baugebiet mit einer entsprechenden ausgewogenen Grundstücksgröße festgesetzt wurden und bei einer gleichartigen Anfrage 1997 (Nürnberger Straße 65) dies abgelehnt wurde und die beiden Wohnungen mit einem gemeinsamen Eingang geschaffen werden musste
- 3) Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen
Laut BBP sind Sattel- bzw. Walmdächer mit 35 – 48 Grad Dachneigung gestattet. Im Rahmen der Flächenverdichtung und um mehr Wohnraum zu schaffen wurde das Vollgeschoss im Dachraum mit einem Pultdach geplant. Hierfür wird eine Abweichung von Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung beantragt. Weiterhin soll die Höhe FFB beim östlichen Gebäude statt der maximalen 70 cm mit 1,10m über Gelände versehen werden.

Die Nachbarunterschrift liegt vor.

Aus Sicht des Stadtbauamtes fügt sich der geplante Baukörper in keinsten Weise in die Umgebung ein. Das Baugebiet Oberes Lehenfeld ist so gut wie komplett bebaut. Im näheren und weiteren Umfeld besteht keinerlei ähnliche Bebauung. Das Gebäude wäre ein Fremdkörper. Auch wurde die Teilung des Grundstückes bei einem vergleichbaren Fall in früheren Jahren bereits abgelehnt. Des Weiteren befindet sich das Gebäude an einer exponierten Stelle, sodass der Bauvoranfrage nach Meinung des Stadtbauamtes leider nicht entsprochen werden kann.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Werk- und Verkehrsausschuss stimmt dem Bauantrag der Eheleute Niederlöhner auf Bau eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten auf dem Grundstück Lehenfeldstraße 80 zu. Die Unterlagen gehen zur Genehmigung an das Landratsamt Ansbach.