

Sachgebiet Amt 2 - Bauverwaltung	Sachbearbeiter Frau Halis		
Beratung Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	Datum 14.12.2023	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Tektur zu Bauantrag aus 2022, Neubau eines 3-Familien Wohnhauses im Hafenmarkt			
Anlagen: OE11_02_Formulare OE11_03_Deckblatt-Plan OE11_04_Grundrisse OE11_05_Schnitt-Ansichten			

Sachverhalt:

Der Bauherr beantragt eine Änderungs-/ Tekturplanung zum 2022 genehmigten Bauvorhaben Neubau eines 3-Familien Wohnhaus am Hafenmarkt 11, Flur-Nr.: 167, in 91717 Wassertrüdingen. Es handelt sich um um eine Wohnbebauung, sodass das Verfahren der Genehmigungsfiktion unterliegt.

Es werden folgende Änderungen gegenüber dem letzten Planstand angezeigt:

- Rückwärtige, dreigeschossige, grenzständige Bebauung entfällt, dafür ...
- erdgeschossiger Anbau eines Nebenraums (überdachter Freisitz) und ...
- Breite der Dachgauben im 2. OG und DG bis 1,25m zur Grundstücksgrenze
- Einbau eines einzügigen Kamins für Einzelfeuerstätten
- 8 Photovoltaik-Module auf der Südseite zur Straße

Die Grundzüge der Bebauung wurden zum ersten Bauantrag durch den Verzicht auf den dreigeschossigen, rückwärtigen Anbau verändert. Der lediglich eingeschossige Flachbau in Form eines Freisitzes kommt der ohnehin schon sehr engen Situation zwischen den Gebäuden jedoch entgegen. Die von der öffentlichen Straße sichtbare Fassade wurde nur geringfügig überarbeitet. So erhalten nun auch die seitlichen Fenster Sichtsprossen und auf dem Dach wurde eine Photovoltaikanlage ergänzt. Die Gesamtfläche der Dachein- und -aufbauten ist kleiner als 50% der Dachfläche, d.h. nach Altstadtsatzung zulässig.

Die vom öffentlichen Raum nicht sichtbare, rückwärtige Fassade erhält im 2. OG und im DG nach Angabe des Bauherrn Dachgauben anstelle des zuvor geplanten Anbaus. Die Darstellung muss jedoch nachbessert werden, da die Ansicht Westen einen Fehler enthält. Lt. Den Grundrissen und der Darstellung Ansicht/ Schnitt Osten sind die Außenwände der beiden Gauben bündig mit den Außenwänden im EG und 1. OG und nicht im DG zurückgesetzt.

Als Dachgauben entsprechen in dieser Form und Größe nicht den Vorgaben der Altstadtsatzung, welche jedoch Ausnahmen zulässt. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen sehr kleinen, untergeordneten Hinterhof ohne städtebaulich wirksame Außenansichten handelt und die Fenster vertikale Formen haben, kann der Gestaltung aus Sicht des Bauamtes dennoch zugestimmt werden. Die Wohnungen werden durch den Wegfall der Hofseitigen Bebauung vom 1.OG bis zum DG etwas kleiner. Dafür haben sich die Flächen der Balkone etwas erhöht. Die Lage der Fenstertüren und Balkone weichen zwischen den Grundriss und der Ansicht Norden ab. Hier wird der Entwurfsverfasser, wie auch bei der Darstellung der Westansicht zur Nachbesserung aufgefordert.

Die Entwässerung des Gebäudes wurde nicht dargestellt, so dass derzeit nur davon ausgegangen werden kann, dass am bestehenden Leitungsnetz des Altbaus angeschlossen wird. Da die Grundstücksflächen im Bestand aber bereits weitgehend versiegelt sind und die neue

Gebäudegrundfläche kleiner als der Bestand sein wird, ist bei der angestrebten Wohnnutzung keine Mehrbelastung für das Kanalnetz zu erwarten.

Eine von 2 Nachbarunterschriften wurde nicht erteilt.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt der Änderungs-/ Tekturplanung zum 2022 genehmigten Bauvorhaben Neubau eines 3-Familien Wohnhaus am Hafenmarkt 11, Flur-Nr.: 167, in 91717 Wassertrüdingen zu.

Die gemeindliche Stellungnahme wird erteilt.