



Amt
(GB III) Bauamt

Aktenzeichen
6020

Beratung	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	14.02.2023 öffentlich	Entscheidung

Betreff

Fl.-Nr. 1269/37: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, hier: geänderte Pläne, Eschenrieder Straße 8, Herr F. - Bauantrag -

Anlagen:

Berechnungen
Lageplan, Skizzen, B-Plan zu BV 1281

Sachverhalt:

Bebauungsplan	Nr. 16 K	vom 22.06.2011
§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
§ 35 BauGB Außenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
Gebietsart	§ 3 WR BauNVO	
Grundstücksfläche	1.935 m ²	
Überschwemmungsgebiet	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Zulässige GFZ/GF	657 m ² inkl. Bonus	Beantragte GFZ/GF	642,33 m ²
Zulässige GRZ	0,4 + 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Beantragte GRZ	0,5 + 0,25
Baugrenzenüberschreitung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	

Abweichungen vom Bebauungsplan oder von der umliegenden Bebauung bzw. Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bauantrag wurde im BA vom 22.03.2022 behandelt. Dabei wurde das Einvernehmen nicht erteilt, da es Unklarheiten hinsichtlich der DG-Berechnung und der Dachgaube gab und auch die festgesetzte Esche durch die TG gefährdet war.

Geänderte Pläne wurden im BA vom 25.10.2022 behandelt. Dem Bauantrag wurde zugestimmt, sofern

- noch eine weitere Aussparung der TG zum Erhalt der Esche vorgenommen wird,
- der oberirdische Stellplatz über die TG-Zufahrt angefahren wird und so die serbische Fichte erhalten wird und
- die Fahrradabstellplätze gemäß der neuen Satzung vom 22.09.2022 nachgewiesen werden.

Daraufhin fand ein Gespräch zwischen LRA, dem Bauherrn sowie dessen Architekten und Anwalt statt. Die Gemeinde war hier nicht anwesend.

Nun wurden beim LRA FFB erneut neue Pläne eingereicht:

Im Bebauungsplan festgesetzte Esche

Die TG wurde von der festgesetzten Esche nun nochmals etwas abgerückt.
Die Stellungnahme des Umweltamtes lautet:

Nr.	Baumart	St-U (cm)	Beurteilung und Auflagen
6	Esche, H 18 m	2,50	<p>Gesetzt, BSV, sehr vital, erhaltenswert, kein Eschentriebsterben, augenscheinlich standsicher.</p> <p>Die Esche hat einen Kronenradius von ca. 8 m. Bei der vorliegenden Planänderung wurde im Wurzelbereich der Esche die Aussparung in der Tiefgarage in der Länge von ca. 8,70 m um ca. 2 m auf 10,70 m vergrößert. In der Breite von wurde die Aussparung von ca. 1,50 m auf ca. 2 m vergrößert um den Baum zu erhalten. Der Abstand vom Stamm der Esche bis zur TG-Kante beträgt nun ca. 5,20 m. Es wird immer noch massiv in den Wurzel- und Kronenraum der Esche eingegriffen.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung und den weiteren zwingend notwendigen Maßnahmen könnte es jedoch gelingen den Baum zu erhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Spundwand im TG-Geschoss auf einer Länge mind. 15 m von der östlichen Grundstücksgrenze 2. Wurzelvorhang, siehe <u>2. Grabungen im Wurzelbereich</u> 3. Baumschutzzaun, siehe <u>1. Baumschutz</u> <p>Verortung: nach Norden so nah wie möglich an die Spundwand, nach Süden und Westen Kronentraufe + 1,50 m</p>

Besucher-Stellplatz

Der oberirdische Besucher-Stellplatz kann laut LRA nicht über die TG-Zufahrt angefahren werden, da die Rampenneigung dem entgegensteht. Die Verwaltung bedauert die Fällung der erhaltenswerten serbischen Fichte und den Wegfall des öffentlichen Parkplatzes auf der Straße.

Fahrradabstellplätze

Nachzuweisen sind zwölf Stellplätze für Fahrräder sowie zwei Stellplätze für Lastenfahrräder. In der oberirdischen Fahrradgarage finden 15 Stellplätze Platz, die zwei Lastenfahrradabstellplätze sind in der TG nachgewiesen.

Sonstiges

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wohnflächenberechnung nicht nachvollziehbar ist. Die angegebenen Wohnflächen in der Berechnung der Wohnungen 4 und 5 passen nicht zu den Angaben im Plan.

Auf Verlangen des LRA wurden die Terrassen mit $\frac{1}{4}$ und die Balkone mit $\frac{1}{2}$ in die Wohnfläche mit einbezogen. Die Terrassen im EG Grundriss sind nicht stimmig zum Freiflächenplan.

Es sei auch erwähnt, dass die zusammenhängenden Terrassen eine Fläche von über 20 qm haben und daher in die GR I mit einzurechnen sind. Ob dies getan wurde, ist nicht nachvollziehbar, da die GRZ-Berechnung im Gesamten nicht nachvollzogen werden kann.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag zu.