

Begründung:

Im Innenstadtbereich soll im Bereich des Baugrundstücks eine Neuordnung mit Wohnbebauung vorgenommen werden. Der Bestand wird abgerissen. Im Rahmen der Neubebauung sollen 5 Wohneinheiten mit 5 Kfz Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage verwirklicht werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bengelplatz“ vom 30.01.1986.

Folgende Überschreitungen des Bebauungsplanes sind im Rahmen des Baugesuchs geplant:

1. Art der baulichen Nutzung:

Festgesetzt ist ein Kerngebiet (MK2), geplant wird ein reines Wohngebäude. Dies ist im Kerngebiet grundsätzlich nicht zulässig. Als Wohnnutzung sind hier nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorgesehen. Im Baugebiet wurden bereits Befreiungen zugunsten einer Wohnnutzung erteilt.

2. Baufenster:

Das Baufenster ist entlang der Straße durch eine Baulinie definiert, sowie im rückwärtigen Bereich durch eine Baugrenze.

Folgende Abweichungen sind hier geplant:

- Baulinienunterschreitung im Nordwesten um bis zu 0,6 m (6%).
- Baulinienüberschreitung im Norden um bis zu 1,3 m (12%), mit 17 m²
- Baugrenzenüberschreitung im Südosten mit dem Hauptgebäude um bis zu 0,9 m (9%) mit 6,6 m².
- Die Tiefgarage wird mit 80 m² außerhalb des Baufensters geplant.

3. Höhe:

Der Bebauungsplan setzt die Firsthöhe in diesem Straßenzug gestaffelt als Meereshöhe ü.NN. fest (vgl. Anlage). Die Firsthöhen werden vom Gebäude Turmstraße 18 in Richtung Gebäude Turmstraße 24/ 26 sinkend festgesetzt. Der Straßenzug war bei der Erstellung des Bebauungsplanes bereits Bestand.

Beim Bauvorhaben wird durchgängig eine Firsthöhe von 299,38 m. üNN. geplant. Die festgesetzten Firsthöhen von 297,80 und 296,00 in diesem Bereich werden somit um bis zu 3,38 m überschritten. Wie der Straßenabwicklung zu entnehmen ist, orientiert sich das Baugesuch in Bezug auf die Höhe hauptsächlich an den Gebäuden Turmstraße 18 und 20. Der Nordansicht ist z.B. zu entnehmen, dass in Richtung Obere Sackstraße 4 im Bereich des geplanten Flachdachanbaus eine Abstufung vorgenommen wird, um einen Übergang zu den niedrigeren Gebäuden in der Oberen Sackstraße zu gewährleisten.

4. Dachform:

Geplant ist eine Mischform aus Flachdach und Pultdach mit einer Neigung von 40°. Festgesetzt sind Satteldächer mit 48-56° Dachneigung.

5. Abweichung von Bauweise:

Der Bebauungsplan sieht abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise vor, sowie einen Erhalt von bestehenden Traufgassen.

Die festgesetzten Traufgassen von 3 m parallel zur Straße werden nicht eingehalten und im Dachgeschoss sowie im Erdgeschoss ist zum Teil offene Bauweise geplant.

6. Die Tiefgarage wird zum Teil in der festgesetzten privaten Grünfläche geplant.

7. Der Bebauungsplan trifft umfangreiche Regelungen zur Fassadengestaltung. Dies betrifft z.B. die Gestaltung von Rolladenkästen, Fensterproportionen, Stockwerksversatz zwischen Sockel- und Obergeschoss etc. Hiervon soll mit Ausnahme der Regelungen zur Fassadenverkleidung und Aussenwandflächen abgewichen werden.

Bauordnungsrecht:

Die Nachbaranhörung wird parallel zur Erstellung der Sitzungsvorlage gestartet.

Anlagen: