

Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am 07.12.2017

Vorlagen-Nr.: 3/099/2017

Berichterstatter: Koller, Peter

Betreff: Sanierung eines Mehrfamilienwohnhauses und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Flur-Nr. 14 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Wohnanlage mit drei giebelständigen (zweigeschossigen + Dach) gestalteten Gebäuden zum Platz und zum Garten. Die äußere Gestaltung (Fenster, Türen, Altanen, steiles Satteldach ist noch mit dem Stadtbaumeister so entwickelt worden. Die Wohnanlage mit den Ausmaßen von 29,60 m x 16,80 m beherbergt 11 Wohnungen.

Die damals vereinbarte Bebauungslinie wird bei der Baumaßnahme im Wesentlichen eingehalten. Der markante Baumbestand wird erhalten. Der Apfelbaum und eine Zwetschge (im Plan mit Nr. 3 und 4 dargestellt) werden wie vereinbart entfernt.

Der Antragsteller plant für die Wohnanlage eine Tiefgarage (ohne Rampe), die insgesamt 15 Stellplätze und einen Nebenraum vorsieht. Die Zufahrt erfolgt im Osten über die Wethgasse und führt über ein Tor zum PKW-Aufzug. Zusätzlich werden auf dem Baugrundstück noch 2 weitere Stellplätze nachgewiesen.

Als weitere Baumaßnahme sind die Sanierung und der Ausbau des Altbestandes vorgesehen. Im EG soll der zur Nördlinger Straße hin liegende Laden mit einer Fläche von ca. 106 qm erhalten bleiben. Der zum Platz liegende Flachdachanbau wird abgerissen und soll als Freifläche erhalten bleiben. Im nördlichen und östlichen Teil des Erdgeschosses entstehen 4 Wohnungen. Ferner befinden sich je 2 Wohnungen in den weiteren Geschossen. Das Dachgeschoss wird ausgebaut. Hier entstehen 2 Wohnungen, die mit einer Galerie auch das 2. Dachgeschoss umfassen. Insgesamt entstehen im Altbau 6 neue Wohnungen.

Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfes ergibt sich unter Berücksichtigung des Bestandes, des Verlustes und der Neuentwicklung kein zusätzlicher Bedarf.

Der Altbau erhält im Osten eine Altane, so dass alle östlichen Wohnungen einschließlich der Dachwohnung mit einem Balkon versehen sind.

Der im Altbau vorgesehene Aufzug kann unseres Erachtens so eingebaut werden. Lediglich im 1. OG erfolgt hier ein Eingriff in das Fachwerk. Dieser wird vom Landesamt so hingenommen.

Der Vertreter des Landesamtes äußerte Vorbehalte hinsichtlich der Doppelgaubenreihe und hinsichtlich der Höhe der Altane. Allerdings sind vergleichbare Gestaltungen in der Altstadt von Dinkelsbühl jedoch schon realisiert worden.

Die Gesamtgaubenbreite Altbau im NW und SW beträgt mit je 7,50 m ca. 50 cm mehr als die Baugestaltungssatzung vorgibt.

Die beiden Doppelgauben beim kleineren Gebäude weisen eine Gesamtbreite von 4,40 m auf und sind damit ca. 1 m über dem zulässigen Maß nach Satzung.

Hier benötigt die Bauernschaft zur Realisierung jeweils eine Abweichung von der Baugestaltungssatzung (Gesamtgaubenbreite). Vergleichbare Abweichungen wurden in der Vergangenheit erteilt.

Ein Vertreter des Planungsbüros wird die Baumaßnahme in der Sitzung vorstellen.

Anlagen: Planzeichnungen, Lagepläne

Vorschlag zum Beschluss:

Mit den Baumaßnahmen besteht Einverständnis.
