

Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am 08.05.2019

Vorlagen-Nr.: 3/045/2019

Berichterstatter: Vonhold, Gerhild

Betreff: Errichtung eines 5-Familienwohnhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flur-Nr.1084/3 Gemarkung Dinkelsbühl
- Vorstellung des geänderten Entwurfs

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller hat bereits dem Bauausschuss am 12.03.2019 einen Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohnungen und einer Tiefgarage vorgelegt. Der beantragte Baukörper hat jedoch mit zwei 3 geschossigen Vorbauten die Baulinie um jeweils 1,50 m mal 4,07 m überschritten. Die Dachneigung betrug 38° statt der zulässigen 35° und der Kniestock 50 cm statt der zulässigen 40 cm. Der Bauausschuss hat diese Planung abgelehnt mit dem Hinweis auf die Bedeutung der Bechhofener Straße, vor den Toren des denkmalgeschützten Altstadtensembles und mit ihrer besonderen Prägung durch qualitätsvolle Stadtvillen, die sich deutlich von der sonstigen Vorstadtbebauung außerhalb der Altstadt abhebt. Diese Villenbauten in der Bechhofener Straße aus dem Zeitraum Ende 19.Jhdts. bis Anfang 20. Jhd. sind durch einen historisierenden Heimatstil mit steileren Schopfwalm- und Mansarddächern mit mehreren Dachgauben, Erkern und Balkonen geprägt.

Der Bebauungsplan „Am Südhang-West“ setzt mit Baulinie und Baugrenze die überbaubare Fläche fest. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans umfassen die GRZ vom max. 0,4, die Dachform, für dieses Baufenster ein Satteldach mit 25-35° Neigung. Im gesamten Geltungsbereich ist ein Kniestock von max. 40 cm zulässig und Dachgauben, Erker und Dachaufbauten sind nicht erlaubt. Der Geltungsbereich erstreckt sich von der Südseite der Bechhofener Straße bis zur Nordseite der Karlsbader Straße und von der Bahnlinie bis zur Westseite der Mögelinstraße. Bis auf die südliche Bebauung entlang der Bechhofener Straße sind alle anderen Straßenzüge durch neuzeitliche Bauten der Nachkriegszeit bestimmt. Diese Bauten entsprechen, im Gegensatz zu der Bebauung der Südseite der Bechhofener Straße, dem Festsetzungskanon des Bebauungsplans „Südhang-West“.

Die Villenarchitektur zeichnet sich jedoch durch steile Dächer mit Aufbauten und Erkern aus. Damit sich ein Neubau in diese Umgebung einfügt, sollte er die Maßstäblichkeit und diese die Architektur bestimmenden Gestaltungselemente ebenfalls aufweisen.

Der neu vorgelegte Entwurf nimmt die Baulinie mit seiner Nordseite auf. Die überbaute Fläche von 11,99 m auf 14,99 m bleibt innerhalb des Baufensters. Der Baukörper ist zweigeschossig mit Schopfwalmdach. Die Gestaltung des Baukörpers ist überwiegend symmetrisch und ist mit Erkern mit Walmdach, untergeordnete Walmdachgauben, ein Walmvordach mit Säulen und Balkone an der Villenarchitektur in der Nachbarschaft angelehnt. Eine geringfügige Überschreitung der Dachneigung und die Überschreitung des Kniestocks sind zielführend um den historischen Vorbildern zu entsprechen.

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplan (Überschreitung der Dachneigung um 3°, Überschreitung der Kniestockhöhe um 10 cm, die Zulässigkeit von Dachaufbauten, wie die historischen Nachbarn) werden erteilt.
