

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0013/2008
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	11.02.2008
Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses in der Schwaigerstraße, Fl.Nr. 2331/14		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Fr. Kämpfer		
Beratungsfolge	20.02.2008	Bauausschuss

Beschlussvorschlag:

Für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück Nr. 2331/14, Schwaigerstraße, werden folgende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Amberg 84 „Mariahilfberg“ erteilt:

1. Ein Herausrücken aus dem Baufenster um ca. 70 qm ist möglich, sofern die Sicht vom Philosophenweg aus nicht beeinträchtigt wird. Der Nachweis ist durch die Erstellung eines Phantomgerüsts zu erbringen.
2. Dem Garagenbau außerhalb des vorgesehenen Baufensters wird zugestimmt.
3. Mit der gewünschten Dachform besteht Einverständnis.

Sachstandsbericht:

Das Grundstück Flurstück Nr. 2331/14 in der Schwaigerstraße liegt im Geltungsbereich des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Amberg 84 „Mariahilfberg“. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde bereits durchgeführt; derzeit liegt die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans zur Genehmigung bei der Regierung der Oberpfalz. Folgende Abweichungen vom Bebauungsplan werden gewünscht:

1. Herausrücken des Wohnbaukörpers aus dem vorgegebenen Baufenster Richtung Nordosten (Philosophenweg) um ca. 70 qm.
2. Bau der Garage im südöstlichen Grundstücksbereich.
3. Änderung der Dachform.

Zu Punkt 1

Die Bauherren wünschen eine bessere Ausnutzung des insgesamt 1.921 qm großen Baugrundstücks. Das Herausrücken aus dem vorgegebenen Baufenster ermöglicht eine ungehinderte Fernsicht Richtung Stadt und bietet eine bessere Gartennutzung im südwestlichen Grundstücksbereich. Durch Aufstellen eines Phantomgerüsts soll vor Ort geprüft werden, ob die Abweichung zu einer Beeinträchtigung der Sicht vom Philosophenweg aus führt.

Zu Punkt 2

Für das gewünschte Wohnkonzept ist die Lage des Baufensters für die Garagen im südwestlichen Grundstücksbereich weniger geeignet. Die geplante Verlagerung in den südöstlichen Grundstücksbereich führt zwar zu längeren privaten Erschließungswegen, berührt jedoch nicht die Grundzüge der Planung.

Zu Punkt 3

Nach dem Bebauungsplanentwurf sind für Wohngebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 30 ° zulässig. Das vorgeschlagene Pultdach mit 21 ° Dachneigung ist aus gestalterischer Sicht vertretbar, da das Dach in Hangneigung verläuft und sich somit der Baukörper in die natürliche Umgebung gut einfügt. Aufgrund der Lage des Baukörpers ist auch kein direkter Bezug zu benachbarten Bauten vorhanden, so dass die gewünschte Dachform zu keiner Störung der Dachlandschaft führt. Eine Ausführung mit naturroten Ziegeln oder Dachsteinen ist jedoch notwendig.

Die betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Aus Sicht der Verwaltung wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans unter den genannten Voraussetzungen befürwortet.

.....
Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Lageplan im Maßstab 1 : 1000
2. Auszug Bebauungsplanentwurf Amberg 84 „Mariahilfberg“ ohne Maßstab
3. Entwurfsplanung Grundrisse und Schnitt im Maßstab 1 : 200
4. Geländeschnitt Philosophenweg – Schwaigerstraße ohne Maßstab