Beschlussvorlage BA/995/2025

Aufgabenbereich	Sachbearbeiter
Bauamt	Baumgartner

Beratung	Datum	
Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss	23.09.2025	öffentlich

Betreff

Tektur zur Errichtung eines Doppelhauses und eines Dreispänners in der Gartenstraße 5 und 7 in Isen

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 08.09.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstücke: Fl.-Nrn. 484/2 und 484/4, Gemarkung Isen

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Isen-Süd“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig:

- die geplanten Carports befinden sich teilweise außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen
- die geplanten Terrassen befinden sich teilweise außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen
- statt eines Satteldachs mit maximal 32° Dachneigung und roten bzw. braunen Dachpfannen sollen die Carports ein begrüntes Flachdach erhalten
- die Fußbodenoberkante des EG liegt mehr als 30 cm über der Geländeoberkante

Als Begründung für die Befreiung von der Höhe des EG-Fußbodens wird folgende Begründung vorgelegt:
„Die vorgelegte Tektur zeigt eine Regulierung des 3-Spänners auf ein einheitliches Erdgeschossniveau, sowie ein einheitliches Erdgeschossniveau bei dem Doppelhaus.
Die leichte Abtreppung, zwischen den Wohneinheiten, erwies sich bautechnisch, als auch Außenanlagen technisch, für nicht sinnvoll. Auch bauphysikalisch und abdichtungstechnisch ist es schwieriger die einzelnen Wohneinheiten zu trennen.
Das Gelände weist ohnehin ein schwieriges Gefälle auf, das von Nord/West nach Süd/Ost verläuft. Die Baukörper sind im B-Plan von Westen nach Osten orientiert. Dadurch ist es unmöglich die festgelegten 30 cm über Geländeoberkante einzuhalten.
Wir unter- und überschreiten die festgelegten 30 cm, je nachdem an welchem Punkt wir die Gebäude betrachten. An einem Punkt an der Gebäudesüdkante des 3-Spänners ist der Abstand von OK FFB im EG +84 cm zur Geländeoberkante. Wobei der niedrigste Punkt am 3-Spänner bei ca. minus 34 cm unter der Geländeoberkante liegt.
Bei der Nordseite der beiden Gebäude ist es eher unauffälliger mit der Unter- bzw. Überschreitung der Geländeoberkante (siehe Gelände- u. Hausschnitte).
Für den Höhenausgleich zwischen den beiden Baukörpern ist eine homogene Abtreppung in verschiedenen Höhen mit Stein- und oder Betonmauern geplant. Diese fügen sich sehr schön in die spätere Gartengestaltung mit ein.“

Das künftige Geländeniveau wird gemäß dem eingereichten Freiflächenplan so angelegt, dass der Erdgeschossfußboden auf dem Niveau des künftigen Geländes liegt. Der Höhensprung südlich der Terrassen wird durch eine Böschung überwunden.

Die beantragten Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und sind auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen städtebaulich vertretbar.
Die Erschließung ist gesichert.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt. Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzen, der Dachgestaltung bei den Carports sowie der Höhe des Erdgeschossfußbodens wird zugestimmt.

Anlagen:
250903_Gartenstr-Isen_FGP
Lageplan
Tektur B-2022-1187 B - Plan 1
Tektur B-2022-1187 B - Plan 2