

Beschlussvorlage BA/867/2023



Aufgabenbereich
Bauamt

Sachbearbeiter
Baumgartner

Beratung

Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss

Datum

05.12.2023

öffentlich

Betreff

Neubau eines Gewerbegebäudes mit 2 Ladeneinheiten, 12 Wohnungen und Tiefgarage in der Münchner Straße 59 in Isen

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 18.10.2023 beim Markt Isen ein.
Am 28.11.2023 wurden geänderte Unterlagen nachgereicht.
Baugrundstück: Raiffeisenstraße in Isen, Fl.-Nr. 505/15, Gemarkung Isen

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinlandstraße II“.

Der Antrag auf Vorbescheid enthält folgende Fragestellungen:

1. Ist eine Wohnnutzung und die Ausbildung des Obergeschosses und Dachgeschosses als Laternengeschoss, wie im Vorbescheidsplan dargestellt, genehmigungsfähig?
Das Laternengeschoss ist ein gedachtes Gebäudevolumen mit 5,0 m Wandhöhe, bzw. max. 6,20 m im Südosten gemäß Bebauungsplan.
2. Ist eine Befreiung von Punkt 5.5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich, um einen Zwerchgiebel mit abgeschlepptem Dach über dem Treppenhaus zur Sicherung des Fluchtweges aus dem Dachgeschoss über den Treppenraum zu gewährleisten?
Der erste Fluchtweg über das notwendige Treppenhaus, bzw. bei den giebelseitigen Wohneinheiten über anleiterbare Fenster.
3. Ist eine Befreiung von der zeichnerischen Festsetzung des Grünstreifens im Osten zur Erstellung von ausreichenden oberirdisch angeordneten Parkplätzen und der Tiefgaragenzufahrt möglich?
Die Einhaltung der örtlichen Stellplatzsatzung (75% oberirdisch angeordnete Stellplätze für Ladennutzung ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu vereinbaren.
Es wird eine Ausgleichsgrünfläche im Norden von ca. 32 m² erstellt. Die geforderten Baumpflanzungen werden eingehalten.
4. Die Frage der Erschließung der nordöstlichen Stellplätze soll im Vorbescheid ausgeklammert werden, da die Eigentümeridentität noch nicht besteht.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Antrag auf Vorbescheid wird erteilt.

Die im Antrag auf Vorbescheid gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Zu 1) Der Ausführung des Obergeschosses und Dachgeschosses als Laternengeschoss wird in dem in den Planunterlagen dargestellten Umfang zugestimmt.

2) Der erforderlichen Befreiung von Punkt 5.5 des Bebauungsplans (Zwerchgiebel mit abgeschlepptem Dach über dem Treppenhaus) wird zugestimmt.

3) Einer Befreiung von der zeichnerischen Festsetzung des Grünstreifens im Osten

zur Erstellung von ausreichenden oderirdisch angeordneten Parkplätzen und der Tiefgaragenzufahrt wird zugestimmt.

4) Die gesicherte Erschließung der betreffenden Stellplätze soll explizit nicht Gegenstand des Vorbescheids sein und Bedarf der Klärung zu einem späteren Zeitpunkt.