

Gemeinde Eisingen

Sachbearbeiter	Gräßle
Datum	08.05.2023

## SITZUNGSVORLAGE NR. 05/2023 – 9Ö NR. 6

Gremium	zur	Sitzungstermin	Behandlung	Ergebnis
Gemeinderat	Beratung und Beschlussfassung	17.05.2023	öffentlich	

Betreff:

**TOP 9Ö Nr. 9.6**

**Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses, Kirchsteige 26, Flst. Nr. 716/1  
- Beratung und Beschlussfassung -**

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung schlägt vor, einer Überschreitung der nördlichen Baugrenze um ca. 3,60 m, zuzustimmen. Hinsichtlich der Befreiungen der Geschossigkeit, empfiehlt die Verwaltung diese abzulehnen.

**Begründung:**

Das Flst. Nr. 5194 befindet sich in der Kirchsteige, innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „Fuchsloch, Hofacker, Ortsetter, Sieberle“. Das Grundstück befindet sich im „allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

Auf dem Grundstück soll ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten entstehen. Die spezifischen Einzelfragen der Bauvoranfrage lauten:

- 1) Das Haus soll mit einem Mindestgrenzabstand von 2,50 m an die Weggrenze gebaut werden dürfen. Begründung: Um die lt. Bebauungsplan erlaubte Grundflächenzahl von 0,3 zu erreichen und so eine maximal mögliche Wohnfläche zu erzeugen, müsste man bei Einhaltung der Bauflucht sowohl näher an den Nachbarn „Kirchsteige 28“ als auch weiter in die Grundstückstiefe nach Südwesten bauen.

- 2) Das Dachgeschoss soll als Vollgeschoss angesetzt werden dürfen, jedoch mit folgender Einschränkung: Es soll nicht mehr als die Höhe von 2,30 m über weniger als  $\frac{3}{4}$  der Fläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden sein. Begründung: Schaffung von mehr qualitativem Wohnraum im Dachgeschoss durch mehr vertikale Fenster mit direktem Außen-Sichtbezug durch Erker und Gauben und Schaffung von insgesamt mehr Wohnfläche.
- 3) Das Kellergeschoss soll als Vollgeschoss angesetzt werden dürfen, jedoch mit folgender Einschränkung: Es soll im Geländemittel nicht mehr als 1,40 m von OK Gelände bis OKRFB Erdgeschoss hinausragen. Begründung: Schaffung von mehr Wohnraum im Kellergeschoss und bessere Belichtung und Belüftung des Wohnraums im Kellergeschoss.

Im Hinblick auf die derzeitige Wohnraumknappheit wird eine Nachverdichtung der bebauten Ortslage, zur Schaffung von neuem Wohnraum, von der Verwaltung begrüßt. Eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze um ca. 3,60 m ist städtebaulich vertretbar, da sich angrenzend keine Nachbargrundstück, sondern ein Fußweg befindet.

Eine Befreiung der Geschossigkeit ist städtebaulich schwer vertretbar, da hierdurch ein Präzedenzfall für zukünftige Bauvorhaben geschaffen würde. Die Bauherrschaft argumentiert, dass die Geschosse unter Anwendung der neuen LBO keine Vollgeschosse darstellen. Bisher wurden im Plangebiet keine Befreiungen hinsichtlich einer Überschreitung der Vollgeschosse erteilt. Das angrenzende Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten, Kirchsteige 28, hat 4 Geschosse (KG, EG, OG, DG) und 2 Vollgeschosse.

Die Verwaltung empfiehlt, die beantragten Befreiungen hinsichtlich der Geschossigkeit abzulehnen.