



Stadt T E T T N A N G

**Technischer Ausschuss**

- öffentlich am 26.03.2014

Sitzungsvorlage 049/14/1

Bauberatung + Bauverwaltung  
Stefan Amann

**Bauvoranfrage: Abbruch und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses,  
Monfortstraße 17**

**Beschlussvorschlag:**

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

**siehe Sitzungsunterlagen vom 19.02.2014**

Anschreiben der Bauherrschaft mit Begründung  
geänderte Ansicht Nord

## 1. Sachlage

Geplant ist der Abbruch und die Neuerrichtung des Wohn- und Geschäftsgebäudes Montfortstraße 17. Es sollen eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und 6 Wohneinheiten entstehen. Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Montfortstraße West“.

Nach der Vorberatung des Vorhabens in der letzten TA-Sitzung vom 19.02.2014 wurde mit der Bauherrschaft und Planer ein Gespräch geführt, in welchem mitgeteilt wurde, dass der Bebauungsplan grundsätzlich einzuhalten sei und die erheblichen Befreiungen nicht in Aussicht gestellt werden können. Über funktional erforderliche, geringere Befreiungen könnte gegebenenfalls gesprochen werden.

Die Planung wurde danach lediglich im Bereich der Ansicht von der Tobelstraße verändert und das Vorhaben als Bauvoranfrage eingereicht. Die Bauherrschaft hat zur Begründung der vorgelegten Planung ein Anschreiben verfasst, welches als Anlage beiliegt.

Im Wesentlichen werden nach wie vor folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Montfortstraße West“ benötigt:

1. Baufeldüberschreitung in Richtung Norden (Tobelstraße)
2. Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um ca. 1,00 m
3. Überschreitung der zulässigen Firsthöhe um ca. 1,40 m
4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche
5. Abweichende Fassadengestaltung (Glasfassade statt Lochfassade, Sprossenteilung etc.)
6. Abweichende Gaubenform (Flachdach)
7. Abweichender Abstand der Gaube zur Traufe
8. Abweichender Abstand der Gaube zur Montfortstraße 15
9. Gaubenbreite im Norden bis 5,80 m statt 2,50 m
10. Dachflächenfenster größer als 0,80 m<sup>2</sup> (Bis 6,5 m<sup>2</sup>)
11. Abweichende Gestaltung der Brüstungen nordseitig

Insgesamt stellt die vorgelegte Planung eine erhebliche Abweichung von den im Bebauungsplan festgesetzten - und sehr auf Bestandserhaltung ausgelegten - Planungszielen dar.

## 2. Stellungnahme der Verwaltung

Sofern im Rat die Auffassung vertreten wird, sich in Zukunft auch dieser Architektursprache zu nähern, wäre eine Überarbeitung bzw. Fortschreibung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig. Die notwendigen Befreiungen wären aus Sicht der Bauberatung- und Bauverwaltung nur in Verbindung mit dieser, sehr zeitnah

durchzuführenden Bebauungsplanänderung denkbar.