Bürgermeisteramt
Dettingen unter Teck

Sitzungsvorlage

Nummer: 009/2021
Bearbeiter: Frau Betz
TOP: 1.2 ö

Technischer Ausschuss

Sitzung am 01.02.2021 öffentlich

Neubau eines Zweifamilienhauses
Kanalstraße 21, Flst. 249

Anlage 1: Baugesuch
Anlage 2: Bebauungsplan

I. Antrag

1. Das Einvernehmen zur Überschreitung der GRZ wird erteilt.

2. Das Einvernehmen zur Überschreitung der Baugrenze mit dem Carport und der Überdachung wird erteilt.

3. Das Einvernehmen zum Vordach am Balkon wird versagt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Grundstücksveräußerung vorzubereiten.

II. Begründung

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zu beurteilen nach

☒ 30 BauGB ☐ § 33 BauGB ☐ § 34 BauGB ☐ § 35 BauGB

Bebauungsplan: „Nördlich der Mühlstraße“

Befreiung erforderlich ☒ ja ☐ nein

Art der Befreiung:
- Überschreitung der GRZ um 28 m² (14%)
- Überschreitung der Baugrenze mit Carport und Überdachung
- Vordach am Balkon unterschreitet die zulässige Dachneigung

Auf dem Grundstück Kanalstraße 21 ist der Neubau eines Zweifamilienhauses geplant. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich der Mühlstraße“.

Auf dem Flurstück 249 befinden sich die Gebäude Kanalstraße 21 und 23. Das Gebäude Kanalstraße 21 soll abgebrochen und dafür ein Zweifamilienhaus gebaut werden. In diesem Zug wird das Grundstück geteilt. Dadurch wird die GRZ überschritten. Bezogen auf das Gesamtgrundstück ist die Bebauung jedoch unproblematisch und es kann ggf. eine Vereinigungsbaulast übernommen werden.
Der geplante Carport mit Überdachung befindet sich außerhalb des Baufensters. Aufgrund der Größe des Baufensters können die erforderlichen Stellplätze nicht innerhalb des Baufensters hergestellt werden. Der vorgelagerte Carport ist aus städtebaulicher Sicht und aufgrund des Grundstückzuschnittes verträglich und zu befürworten.
Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes soll ein Balkon mit Überdachung entstehen. Die Überdachung mit 30° Dachneigung unterschreitet die festgesetztes Dachneigung von 42°-45° und kann aus städtebaulicher Sicht nicht befreit werden.

Grundstückssituation:

Der Bebauungsplan sieht entlang des Gebäudes Bergstraße 1 und Kanalstraße 21 einen Gehweg vor. Dieser wurde jedoch nur bis zur Bergstraße 1 hergestellt. Eine Fortführung wird auch zukünftig nicht realisierbar sein, da die Grundstückssituation nach Süden keinen Gehweg gewährleisten. Ein funktionsfähiger, durchgängiger Gehweg ist auf der Ostseite der Kanalstraße vorhanden. Um die Grundstückssituationen zu ordnen, soll die Restfläche zwischen Straße und Privatgrundstück an die jeweiligen Eigentümer der Kanalstraße 21 und Kanalstraße 19 veräußert werden.

Die Grundstücksveräußerungen werden durch Herr Neubauer vorbereitet.

III. Kosten / Finanzierung

Entfällt.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
TA	01.02.2021	1.2 ö	009/2021