Sitzungsvorlage

Nummer: 025/2022
Bearbeiter: Schuster
TOP: 2 ö

Technischer Ausschuss

Sitzung am 21.03.2022 öffentlich

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz
Lindenstraße 20, Flst. Teil von 2862 (Eisenbahnstraße 31)**

Anlage 1 - Bauvorhaben
Anlage 2 - Bebauungsplan

I. Antrag

1. Das Einvernehmen zur Befreiung von der Firstrichtung wird versagt.
2. Das Einvernehmen für einen Stellplatz außerhalb des Baufensters im Stauraum der bestehenden Garage im Anschluss an die Lindenstraße wird erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Überschreitung der Traufhöhe und der Firsthöhe wird versagt.
4. Das Einvernehmen zur dunklen (schiefergrauen) Dachziegelfarbe wird versagt.
5. Das Einvernehmen zur Ausführung des Erkerdachs aus Blech mit DN 3° wird erteilt.

II. Begründung

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zu beurteilen nach

§ 30 BauGB § 33 BauGB § 34 BauGB § 35 BauGB

Bebauungsplan: „Nördlich der Teckstrasse“

Befreiung erforderlich ja nein

Art der Befreiung:

- Firstrichtung Nord nach Süd
- Stellplatz außerhalb des Baufensters
- Überschreitung der Traufhöhe um 77 cm und der Firsthöhe um 10 cm
- Dachdeckung mit dunklen Ziegeln (schiefergrau)
- Erkerdach aus Blech mit DN 3°

Auf dem Grundstück Lindenstraße 20, Teil des Flurstücks 2862 (Eisenbahnstraße 31), ist der Neubau eines Einfamilienhauses geplant. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich der Teckstraße“.

Auf dem Grundstück Eisenbahnstraße 31, Flurstück 2862, befinden sich derzeit das Wohnhaus und eine Scheune. Die Scheune wird größtenteils abgebrochen. Das Grundstück wurde inzwischen geteilt und soll im Bereich der Lindenstraße neu bebaut werden.

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO gestellt. Die einzelnen Befreiungen von den öffentlich-rechtlichen Vorschriften wurden zusätzlich beantragt.

1. Firstrichtung

Bei Ausführung der Firstrichtung entsprechend der Antragstellung von Nord nach Süd, wäre dieses Bauvorhaben das erste und einzige Gebäude in dieser sehr homogenen Reihe mit einer solchen Firstrichtung. Durch die Giebelständigkeit würde es als Fremdkörper wahrgenommen werden.

Bei Betrachtung der späteren dritten Baumöglichkeit auf dem Areal ist deutlich zu erkennen, dass ein weiteres freistehendes giebelständiges Gebäude auf dem zu schmalen Restgrundstück nicht möglich wäre.

Die von der Bauherrschaft genannten Vorbilder in Bezug auf Gebäude mit einer Firstrichtung Nord-Süd liegen nördlich des Baugrundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Lindenstraße“. Hier gelten andere Vorschriften.

2. Stellplatz

Einem Stellplatz außerhalb des Baufensters kann die Befreiung erteilt werden.

Empfohlen wird die Ausweisung dieses Stellplatzes bei Einhaltung der Firstrichtung Ost nach West und einer zurückgesetzten Garage in deren Stauraum im Anschluss an die Lindenstraße.

3. Trauf- und Firshöhe

Die Überschreitung der Traufhöhe um 77 cm ist nicht vertretbar. Einer geringfügigen Überschreitung der Firshöhe um 10 cm könnte eine Befreiung erteilt werden. Die Firshöhe ist jedoch im Zusammenhang mit der Traufhöhe zu sehen.

Die räumliche Enge des Grundstücks, die durch die Eigentümerfamilie selbst durch die zu knappe Grundstücksteilung geschaffen wurde, führt unweigerlich zu einem schmaleren Haus und damit zur Überschreitung der Traufhöhe. Wenn das Gebäude außerdem giebelständig platziert würde, käme die Überschreitung von der Lindenstraße aus im Verhältnis zum Bestand noch viel deutlicher zur Geltung.

4. Dachdeckung

Die Festsetzung rot bis rotbraun hat gerade im Ortskern grundsätzliche städtebauliche Bedeutung und ist deshalb zwingend einzuhalten. Die Bestandsgebäude südlich der Lindenstraße halten sich ausnahmslos an diese Vorschrift. Der allgemein gehaltene Hinweis auf mögliche andere Dachfarben an anderer Stelle in Dettingen kann deshalb nicht als Berufungsfall überzeugen.

Die Ausführung des kleinen Erkerdachs in Blech ist vertretbar und somit kann hier eine Befreiung erteilt werden.

Die Frage der Gebäudestellung, die Traufhöhe und die Dachdeckung betreffen die Grundzüge städtebaulicher Planung in diesem Plangebiet. Das Baugesuch ist insofern nicht vereinbar mit dem vor Ort vorhandenen dörflichen Charakter und berücksichtigt diesen besonderen Bauort nicht angemessen. Die Planung wäre passend für die Konzeption in einem Neubaugebiet. Beim Bauen im Innenbereich müssen jedoch zwingend prägende Rahmenbedingungen beachtet werden. Dies umso mehr, da die Eigentümerfamilie angedeutet hat, langfristig die dritte Baumöglichkeit auf dem Areal in Betracht ziehen zu wollen. Insoweit braucht es ein Gesamtkonzept zur Neuordnung der gesamten Fläche. Dabei sollte das aktuelle Baugesuch traufständig zur Lindenstraße ausgeführt werden. Zu diesem Zweck wäre auch die Übernahme einer Abstandsbaulast auf dem verbleibenden östlichen Restgrundstück denkbar und geeignet.