

Sitzungsvorlage

Nummer: 052/2022
Bearbeiter: Schuster
TOP: 1 ö

Technischer Ausschuss

Sitzung am 23.05.2022 öffentlich

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz
Lindenstraße 20, Flst. 2862/2**

Anlage 1 - Lageplan Lindenstraße 20

Anlage 2 - Bebauungsplan Nördlich der Teckstraße - Zeichenteil

I. Antrag

1. Das Einvernehmen für einen Stellplatz außerhalb des Baufensters im Bereich der Zufahrt der bestehenden Garage im Anschluss an die Lindenstraße wird erteilt.
2. Das Einvernehmen zur Überschreitung der Traufhöhe um 0,66 m und der Firsthöhe um 0,22 m wird erteilt.
3. 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:

- Stellplatz außerhalb des Baufensters
- Überschreitung der Traufhöhe um 0,66 m und der Firsthöhe um 0,22 m
- Erkerdach aus Blech mit DN 3° (2,07 m²)

Auf dem Grundstück Lindenstraße 20, Teil des Flurstücks 2862/2, ist der Neubau eines Einfamilienhauses geplant. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich der Teckstraße“.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 21.03.2022 wurden das Baugesuch sowie die damals erforderlichen Befreiungen bereits behandelt. Dabei wurden die Befreiungen für den Stellplatz außerhalb des Baufensters sowie für die Dachdeckung des kleinen Erkerdachs in Blech erteilt. Nicht erteilt wurden die Befreiungen für die Dachziegelfarbe, die Überschreitung der Trauf- und Firsthöhe sowie die Firstrichtung (Nord-Süd).

Inzwischen wurde ein geänderter Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht. Die Firstrichtung des Gebäudes entspricht nun den Einschrieben im Bebauungsplan (Ost-West). Die Dachdeckung erfolgt in rot-brauner Farbe.

Weiterhin sind jedoch Befreiungen erforderlich für

1. Stellplatz außerhalb des Baufensters
2. Überschreitung der Traufhöhe um 0,66 m sowie der Firsthöhe um 0,22 m
3. Dachdeckung des kleinen Erkerdachs in Blech

zu 1. Einem Stellplatz außerhalb des Baufensters kann die Befreiung erteilt werden.

zu 2. Die Überschreitung der Trauf- und Firsthöhe ist zu befreien.

Das Gebäude wird in Holzständerbauweise errichtet. Dabei können die Geschosshöhen eines Massivbaus nicht umgesetzt werden. Begründet wird dies wie folgt:

- Im EG muss, zur Vermeidung von Feuchteschäden, die Holzkonstruktion oberhalb des Geländes bleiben.
- Die Holzkonstruktion der Decken über EG/OG ist 0,30 m stark.
- Der Estrichaufbau beträgt 0,14 m.

Durch diese konstruktiven Gegebenheiten wird das Gebäude um 0,35 m höher als ein üblicher Massivbau.

- Im DG wurde der niedrigste, statisch mögliche Kniestock eingeplant. Ein Kniestock ist erforderlich, da die Ablastung der Mittelpfetten Stürze über den Türen erfordert.

Als Bezugshöhe für die maximal mögliche Traufhöhe wird die maximal zulässige EFH 352,17 m ü NN angesetzt. Um einen weitestgehend ebenerdigen Zugang zu erhalten, wurde darauf verzichtet, die Erdgeschossfußbodenhöhe (351,27 m ü NN) um 0,9 m auf diese maximal zulässige EFH zu erhöhen. Die städtebaulich relevante Kubatur des geplanten Neubaus verändert sich, aufgrund der gewählten EFH, nicht. Die Hüllkurve wird eingehalten. Die Traufe liegt ca. 0,03 m und der First ca. 0,45 m unterhalb der Hüllkurve.

Da das Gebäude nunmehr traufständig zur Lindenstraße steht, kann die Überschreitung der Trauf- und Firsthöhe unter Einbeziehung eines fiktiven Sockels von 0,9 m akzeptiert werden.

zu 3. Dachdeckung

Die Ausführung des kleinen Erkerdachs in Blech ist vertretbar und kann befreit werden.

Aus städtebaulicher Sicht wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.

III. Kosten / Finanzierung

Entfällt.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
TA	21.03.2022	2 ö	025/2022
TA	23.05.2022		052/2022