

Sitzungsvorlage

Nummer: 062/2022
Bearbeiter: Schuster
TOP: 1 ö

Technischer Ausschuss

Sitzung am 20.06.2022 öffentlich

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
Weinbergstr. 31, Flst. 7366**

Anlage 1: Bebauungsplan Baumgarten II
Anlage 2: Lageplan
Anlage 3: Bauzeichnungen

I. Antrag

1. Das Einvernehmen für einen offenen Stellplatz vor der Garage im direkten Anschluss an die befahrbare Verkehrsfläche wird erteilt.
2. Das Einvernehmen für eine Aufschüttung mit Aushubmaterial im Bereich zwischen öffentlicher Straße und dem Zugang zum Gebäude von mehr als 1 m in der Höhe wird erteilt.
3. Das Einvernehmen für das Aufstellen der Müllbehälter in der nichtüberbaubaren Fläche wird erteilt.
4. Das Einvernehmen für zwei Vollgeschosse aufgrund der topografischen Situation des Grundstücks, und der deshalb gewählten Split-Level- Bauweise mit versetzten Geschossen, wird erteilt. Das obere Teilgeschoss entspricht gemäß § 2 Abs. 6 LBO einem zweiten Vollgeschoss.
5. Das Einvernehmen für eine Garage mit Flachdach und einer extensiven Dachbegrünung wird erteilt.
6. Das Einvernehmen zum Überschreiten der Baugrenze im nördlichen Teil des Grundstücks (bei den öffentlichen Parkplätzen) mit der Doppelgarage um 3,4 m² wird erteilt.
7. Das Einvernehmen zum Überschreiten der Baugrenze im nördlichen Teil des Grundstücks (bei den öffentlichen Parkplätzen) mit dem Wohnhaus um 2,4 m² wird erteilt.
8. Das Einvernehmen zum Überschreiten der Anschlussbreite an die öffentliche Verkehrsfläche um 1,2 m auf insgesamt 6,7 m wird erteilt.

II. Begründung

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zu beurteilen nach

☒ 30 BauGB

☐ § 33 BauGB

☐ § 34 BauGB

☐ § 35 BauGB

Bebauungsplan: „Baumgarten II“

Ausnahmen und Befreiungen erforderlich

☒ ja

☐ nein

Art der Ausnahme:

1. Offener Kfz-Stellplatz in der nichtüberbaubaren Fläche
2. Aufschüttung von mehr als 1 m in der Höhe zw. der öffentlichen Straße und dem Hauseingang
3. Aufstellung von Müllbehältern in der nichtüberbaubaren Fläche

Art der Befreiung:

4. Überschreitung der Geschossigkeit mit einem zweiten Vollgeschoss
5. Ausführung der Garage mit Flachdach und keine Einbeziehung der Garage in die Dachgestaltung des Gebäudes
6. Überschreitung der Baugrenze mit Garage im Norden
7. Überschreitung der Baugrenze mit Wohnhaus im Norden
8. Überschreitung der max. befestigten Anschlussbreite an die öffentliche Verkehrsfläche um 1,2 m

Auf dem Grundstück Weinbergstraße 31, Flurstück 7366, ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage geplant. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Baumgarten II“.

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO gestellt.

Die einzelnen Ausnahmen und Befreiungen von den öffentlich-rechtlichen Vorschriften wurden zusätzlich beantragt.

zu 1. Flächen für Garagen und Stellplätze

Vor der Garage ist ein offener Stellplatz geplant, der außerhalb der überbaubaren Fläche liegt und im direkten Anschluss an die befahrbaren Verkehrsflächen liegt. Als Ausgleich dafür werden mindestens 40% des Grundstücks zwischen bebaubarer Fläche und Verkehrsfläche gärtnerisch gestaltet.

zu 2. Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Um zwischen der öffentlichen Straße und der festgelegten EFH einen ebenerdigen Zugang zu ermöglichen, ist in diesem Bereich eine Aufschüttung von mehr als 1 m erforderlich. Die Anpassung an das Gelände erfolgt mit dem Aushubmaterial.

zu 3. Nebenanlagen

Die Müllbehälter sind in der nicht überbaubaren Fläche im Norden geplant.

zu 4. Überschreitung der Geschossigkeit

Der Bebauungsplan „Baumgarten II“ sieht für dieses Flurstück ein zugelassenes Vollgeschoss vor. Aufgrund der topographischen Situation des Grundstücks mit Gefälle ist das Gebäude in so genannter Split-Level-Bauweise mit versetzten Geschossen geplant. Dabei entspricht das obere Teilgeschoss laut § 2 Abs. 6 LBO einem zweiten Vollgeschoss.

zu 5. Ausführung Garage als Flachdach

Der Bebauungsplan sieht keine Flachdachgaragen vor, da die Garagen in die Dachgestaltung der Gebäude mit einzubeziehen sind. Um eine ökologische Bauweise zu ermöglichen, ist die Garage als Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung geplant.

- zu 6. Überschreitung Baugrenze mit Garage
Der Verlauf der Baugrenze auf diesem Flurstück weist einen Rücksprung im Bereich der öffentlichen Parkplätze auf. Die Planung sieht vor, dass in diesem Bereich die Doppelgarage die festgesetzte Baugrenze um 1,3 m auf einer Länge von 2,7 m überschreitet. Die Überschreitung beträgt insgesamt 3,4 m².
- zu 7. Überschreitung Baugrenze mit Wohnhaus
Die Planung sieht vor, dass in diesem Bereich das Wohnhaus die festgesetzte Baugrenze im Bereich des Rücksprungs (siehe Ziffer 6.) um 0,26 m (nordwestlich) bzw. 0,49 m (nordöstlich) überschreitet. Die Überschreitung beträgt insgesamt 2,4 m².
- zu 8. Überschreitung Anschlussbreite
Der Bebauungsplan gibt eine maximal befestigte Anschlussbreite an die öffentliche Verkehrsfläche von 5,5 m vor. Um einen ausreichenden Anschluss des Eingangsbereichs sowie der Doppelgarage zu ermöglichen, ist insgesamt eine befestigte Anschlussbreite von 6,7 m geplant. Somit wird die zulässige Anschlussbreite um 1,2 m überschritten.

Die Ausnahmen und Befreiungen berühren keine Grundzüge der städtebaulichen Planung. Darüber hinaus liegen keine Beeinträchtigungen öffentlicher Belange sowie nachbarlicher Interessen vor. Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.

III. Kosten / Finanzierung

Entfällt.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
TA	20.06.2022	1 ö	062/2022