

Sitzungsvorlage

Nummer: 064/2017
Bearbeiter: Herr Krötz
TOP: 2 ö

Technischer Ausschuss

Sitzung am 24.04.2017 öffentlich

**Bausache
Errichtung eines Einfamilienhauses
Amselweg 30, Flst. 1934**

Anlage 1: Baugesuch
Anlage 2: Bebauungsplanänderung 2008
Anlage 3: Bebauungsplan Guckenrain Süd

I. Antrag

Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens.

II. Begründung

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zu beurteilen nach

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

Bebauungsplan: „Guckenrain Süd“

Befreiung erforderlich ja nein

Art der Befreiung:

- Dachneigung um 10° unterschritten
- Traufhöhe um 0,8 m überschritten
- Garage im östlichen Bereich außerhalb des Baufensters und weniger als 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt
- Länge des Nebengiebels im südlichen Bereich beträgt 55 % der Gebäudelänge, erlaubt sind 45 %

Ausnahme erforderlich ja nein

Art der Ausnahme:

- Pool außerhalb des Baufensters
- Überdachter Freisitz außerhalb des Baufensters

Auf dem Grundstück Amselweg 30 ist der Neubau eines Einfamilienhauses geplant. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Guckenrain Süd“.

Für die Grundstücke Amselweg 30 und 32 wurde 2008 der Bebauungsplan geändert (siehe Anlage). Dadurch wurde die Bebaubarkeit beider Grundstücke durch die Drehung der Firstrichtung sowie der Vergrößerung der überbaubaren Fläche deutlich optimiert. Die damalige Planung ging von einer Bebauung mit Doppelhäusern aus, welche jedoch im Bebauungsplan nicht zwingend vorgeschrieben wurde. Durch die Bebauungsplanänderung wurden die dort festgelegten Festsetzungen durch den Gemeinderat somit aktualisiert.

Hinweis:

Östlich des Grundstücks Amselweg 32 (ab Grundstück Amselweg 34) gelten andere Festsetzungen. Ab diesem Bereich ist eine Dachneigung von 30° – 35° vorgeschrieben. Die maximale Traufhöhe beträgt dort aber ebenfalls 3,50 m.

Die Dachneigung des Bauvorhabens ist mit 35° geplant, zulässig ist nach dem Bebauungsplan eine Neigung von 45-55°. Die beantragte Traufhöhe ist 4,30 m. Gemäß Bebauungsplan ist nur eine Traufhöhe von 3,50 m zulässig.

Die geplante Garage im östlichen Bereich befindet sich außerhalb des Baufensters. Nach dem Bebauungsplan wäre auch dort eine Garage zulässig, jedoch müsste diese einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Geplant ist hier jedoch lediglich ein Abstand von 3,5 m.

Der Nebengiebel am südlichen Gebäudeteil (Ortsrand) ist mit einer Gesamtlänge von 7,40 m geplant. Dies entspricht ca. 55 % der Gebäudelänge. Gemäß Bebauungsplan darf die Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten jedoch maximal 45 % der Gebäudelänge betragen.

Der geplante Pool sowie der überdachte Freisitz befinden sich außerhalb des Baufensters. Nebenanlagen, zu denen beide Anlagen zählen, können nach dem Bebauungsplan ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinsichtlich der genannten Verstöße ist vom Technischen Ausschuss eine Grundsatzentscheidung zu treffen, da diese dem Bebauungsplan teilweise massiv widersprechen. Auch für künftige Bauvorhaben in diesem Bereich hat die Entscheidung über dieses Bauvorhaben Auswirkungen.

Weitere Infos:

Der Carport im westlichen Bereich liegt zwar außerhalb des Baufensters, ist aber zulässig, da mehr als 1 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche besteht.

Die Abstandsflächen des Dachüberstands im Osten, der Überdachung des Freisitzes sowie der Garage im Osten sind unterschritten. Hier liegen jedoch ausdrückliche Zustimmungserklärungen der Nachbarn vor. Die Entscheidung über die Zulässigkeit trifft in diesen Fällen das Baurechtsamt.

III. Kosten / Finanzierung

Entfällt.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
TA	24.04.2017	2 ö	064/2017