

## **Sitzungsvorlage**

Nummer: 060/2018  
Bearbeiter: Herr Krötz  
TOP: 1.2 ö

## **Technischer Ausschuss**

Sitzung am 07.05.2018 öffentlich

### **Bausache**

### **Neubau eines Einfamilienhauses - Veränderte Ausführung Stelle 27, Flst. 5399/5**

Anlage 1: Bebauungsplan

Anlage 2: Baugesuch

### **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: "Stelle West"

Befreiung erforderlich:  ja  nein

Art der Befreiung:

- max. zulässige Wandhöhe um 60 cm überschritten
- maximal zulässige EFH um 15 cm überschritten
- Zahl der Vollgeschosse überschritten

Auf dem Grundstück Stelle 27 wird derzeit ein Einfamilienhaus gebaut (genehmigt am 28.12.2017, Behandlung im TA am 13.11.2017). Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Stelle West".

Nun wurde im Rohbau festgestellt, dass folgende Arbeiten in Teilen verändert ausgeführt wurden: Der Kniestock wurde um 60 cm höher errichtet, wodurch das 1. Obergeschoss zu einem weiteren Vollgeschoss wird. Die EFH wurde um 15 cm überschritten. Außerdem wurde eine L-Stein-Mauer im UG des östlichen Bereichs außerhalb des Baufensters und eine Grenzmauer mit 2,20 m Höhe im südlichen Bereich errichtet. Aufgrund dieser Abweichungen zur genehmigten Planung wurden die Arbeiten eingestellt. Inzwischen wurde eine veränderte Ausführung beantragt.

#### **Wandhöhe**

Die nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Wandhöhe von 4,00 m wird durch die Erhöhung des Kniestocks um 60 cm überschritten. Für das Gebäude nördlich des Grundstücks (Stelle 25,

Forsthaus) gilt ebenfalls eine maximale Wandhöhe von 4,00 m. Für andere Grundstücke in diesem Bebauungsplan gelten teilweise andere Höhenfestsetzungen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Firsthöhe von 8,5 wird eingehalten.

#### **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**

Im Bebauungsplan sind Höhenfestsetzungen für die EFH definiert. Diese EFH wird in der veränderten Ausführung um 15 cm überschritten.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Für das Grundstück Stelle 27 ist gemäß Bebauungsplan lediglich 1 Vollgeschoss zulässig (ebenso wie für das Grundstück Stelle 25, Forsthaus). Durch die Erhöhung des Kniestocks in der veränderten Ausführung wird das Dachgeschoss nun zu einem Vollgeschoss. Auch hier gelten für andere Grundstücke in diesem Bebauungsplan teilweise andere Bestimmungen.

#### **L-Stein-Mauer auf der Ostseite**

Die Lage der L-Stein-Mauer auf der östlichen Seite parallel zum Hauptgebäude befindet sich in nicht überbaubarer Fläche. Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt kann dies im Rahmen des Ermessens der Baurechtsbehörde zugelassen werden, da es sich hierbei um eine geringfügige Überschreitung des Baufensters durch eine untergeordnete bauliche Anlage handelt.

Der Gewässerrandstreifen von 5 m wurde vom Architekten in den Lageplan eingezeichnet. Zur Überprüfung des Gewässerrandstreifens, der ab der Böschungsoberkante zu messen ist, ist vom Baurechtsamt Kirchheim das Landratsamt (Untere Wasserbehörde) zu beteiligen.

#### **Grenzmauer auf der Südseite**

Nach den Bestimmungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) kann eine bauliche Anlage ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden, sofern diese nicht höher als 2,50 m und die Wandfläche nicht größer als 25 m<sup>2</sup> ist. Im Fall der Grenzmauer sind beide Werte eingehalten.

Der Bebauungsplan regelt zwar die Höhe von Einfriedigungen, jedoch ist die Grenzmauer in diesem Fall nach Auffassung des Baurechtsamts nicht als Einfriedigung zu werten, da nur ein kleiner Anteil der Grundstücksgrenzen betroffen ist. Das öffentliche Baurecht ist somit nicht tangiert.

Die Höhe und Lage der Mauer betrifft ausschließlich das privatrechtliche Verhältnis der Nachbarn und ist ggf. durch das Nachbarrecht zu klären.

#### **Hinweis:**

Für die städtebauliche Bewertung und die damit verbundene Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens spielt der Umstand, dass sich das Gebäude bereits im Bau befindet, keine Rolle.

Eine Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens muss hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe, der Zahl der Vollgeschosse und der Überschreitung der EFH getroffen werden.

### **III. Kosten / Finanzierung**

Entfällt.

<b>Vorlage behandelt / Vorgang</b>			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
TA	13.11.2017	3 ö	154/2017
TA	07.05.2018	1.2 ö	060/2018