

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	03.05.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung eines Dreifamilienhauses mit Carport auf dem Flst.Nr. 1303/8, Rebhalde 8

Planung

- Abbruch Wohnhaus mit Garagengebäude

- Neubau 3-Familienhaus
 - Grundmaße: ca. 12,0 m auf 12,0 m
 - zweigeschossig mit zusätzlichem Hanggeschoss (kein Vollgeschoss)
 - Satteldach mit DN 24°, Betondachsteine (keine Farbangabe)
 - Wandhöhen:
 - Nordseite (bergseitig): ca. 6,10 m
 - Südseite (talseitig): ca. 7,30 m

- Carports
 - Grundmaße: ca. 6,0 m auf 6,0 m
 - Flachdach, bekiest
 - Abstände zur Straße im Bereich von ca. 0,8 m bis 2,40 m

Bebauungsplan

- „Meglischalden“ (rechtskräftig: 16.10.1981)

- Nutzungsschablone 1, WA,, II (I+IS), GRZ 0,4; GFZ 0,8; offene Bauweise, DN 36°-45°, WH: 3,50 m (eingeschossig), 6,20 m (zweigeschossig), Ziegel in rotbrauner Farbe
- max. 2 WE
- Ausschluss von Nebenanlagen (Gebäude) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Befreiungen

1. Überschreitung der Wandhöhe talseitig um ca. 1,10 m (ca. 7,30 m anstelle von 6,20 m)
2. Überschreitung der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten um eine Wohneinheit (drei anstelle von max. zwei Wohneinheiten)
3. abweichende Geschossigkeit (Dachgeschoss als Vollgeschoss)
4. Unterschreitung der Mindestdachneigung um 12° (24° anstelle von mindestens 36°)
5. Überschreitung der nördlichen Baugrenze mit den Carports um max. ca. 4,0 m
6. abweichende Dachform der Carports (Flachdach bekiest) anstelle geneigtem Dach mit DN von 36°-45°

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan sieht eine zweigeschossige Bebauung vor (zwei Vollgeschosse). Gleichzeitig wird mit der Festsetzung II=I+IS die Ebenen der Vollgeschosse festgelegt. Konkret bedeutet die Festsetzung II=I+IS, dass Sockel- und Erdgeschosse Vollgeschosse sein dürfen, Dachgeschosse hingegen nicht. Hier wird das Dachgeschoss als anrechenbares Vollgeschoss geplant. Eine entsprechende Befreiung hierfür wurde bislang im Plangebiet nicht erteilt. Auf Grund einer Folgewirkung für das gesamte Plangebiet wird vorgeschlagen, der Befreiung nicht zuzustimmen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird durch den Bebauungsplan auf zwei begrenzt. Bisher wurden für Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets keine Befreiungen erteilt, da es sich bei dieser Festsetzung um einen Grundzug der Planung handelt. Es wird deshalb vorgeschlagen der beantragten Befreiung nicht zuzustimmen.

Nachdem vorgeschlagen wird, die wesentlichen Befreiungen abzulehnen, ist es aus Sicht der Verwaltung nur schlüssig, auch für die beiden weiteren Befreiungen zum geplanten

Wohnhaus (Wandhöhe und Dachneigung) die Ablehnung zu empfehlen. Im Falle einer Umplanung wäre hierüber erneut zu beraten.

Die beiden Carports im Vorgartenbereich rücken aus Sicht der Verwaltung zu nahe an die Straße heran. Im Hinblick auf die Folgewirkung für das Plangebiet wird vorgeschlagen, auch diesen Befreiungen nicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den oben genannten Befreiungen **nicht** zu.

Anlage:

Rebhalde 8 - TA 03-05-2022