

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	11.10.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

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

Planung

- Abbruch Wohnhaus mit Garagengebäude

- Neubau 2-Familienhaus
 - Grundmaße: ca. 12,00 m auf 13,66 m
 - zweigeschossig mit zusätzlichem Hanggeschoss (kein Vollgeschoss)
 - Satteldach mit DN 24°, Betondachsteine (keine Farbangabe)
 - Wandhöhen:
 - Nordseite (bergseitig): ca. 5,60 m
 - Südseite (talseitig): ca. 6,00 m

- Zwei Carports
 - Grundmaße: jeweils ca. 6,0 m auf 6,0 m
 - Flachdach, bekiest
 - Abstände zur Straße im Bereich von ca. 3,70 m bis 5,33 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. Unterschreitung der Mindestdachneigung um 12° (24° anstelle von mindestens 36°)
2. Überschreitung der nördlichen Baugrenze mit dem westlichen Carport um max. ca. 1,2 m (ca. 3,6 m²)
3. abweichende Dachform der Carports (Flachdach bekiest) anstelle geneigtem Dach mit DN von 36°-45°
4. Überschreitung der Traufhöhe talseitig um 40 cm auf der Westseite

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. Im letzten Bauantrag vom 7. März 2022 wurde das Dachgeschoss als anrechenbares Vollgeschoss geplant. Beim aktuellen Bauantrag entspricht das Dachgeschoss keinem Vollgeschoss. Eine Befreiung hierfür ist nicht notwendig.

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. Der aktuelle Bauantrag beinhaltet 2 Wohneinheiten, welche nach Bebauungsplan zulässig sind.

Durch die Beibehaltung des bestehenden Geländes (keine Aufschüttung) bedarf es an der südwestlichen Gebäudeecke um eine Befreiung der Wandhöhe um ca. 40 cm. Die Befreiung wird vom Stadtbauamt als genehmigungsfähig betrachtet.

Der westliche Carport rückt um etwa 1,2 m näher an die Straße als nach Bebauungsplan zulässig. Beim westlichen Nachbargrundstück überschreitet die Garage die Baugrenze in vergleichbarem Umfang.

Die beantragte Befreiung der Dachneigung von 24° statt 36° - 45° wird vom Stadtbauamt als unkritisch betrachtet. Auch die Flachdächer auf den Carports werden als unkritisch betrachtet, diese sollten jedoch begrünt werden.

Beschlussvorschlag

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

Auflage: die 2 Carports mit Flachdach sind zu begrünen.

Anlage:

Rebhalde 8 - TA 11-10-2022