

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	14.05.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes**

#### **Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Wohnhauses auf dem Flst.Nr. 2998/5, Mühlenstraße 2**

**Bisheriges Verfahren: TA 13.06.2023 Bauantrag zur Kenntnis genommen  
Baugenehmigung erteilt am 25.07.2023**

**Hier: Neuer Antrag mit geänderter Hauptfirstrichtung, Errichtung eines Carports mit Flachdach**

### **Planung**

- Abbruch des Einfamilienhauses  
das bestehende Garagengebäude soll erhalten bleiben
- Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen (I+D)
  - Untergeschoss und 2. DG kein Vollgeschoss
  - Grundmaße: ca. 10,35 m x 8,25 m
  - Satteldach DN 50°; Dachziegel; Dachüberstand 0,3 und 0,5 m
  - Hauptfirstrichtung Ost-West
  - EFH 438,15 (OK RFB); Straßenmittel ca. 437,95 mNN (Diff. 0,2 m)
  - Wandhöhe: ca. 4,40 m = TR 442,55 (ca. 0,85 m höher als Bestand) gemessen an EFH; WH gemessen an Straßenmittel = 4,6 m;
  - Firsthöhe ca. 9,30 m (zul. 10,20 m) gemessen an EFH (Bestand 447,23; neu 447,45)
  - Terrasse auf der Süd-Ostseite (außerhalb der Baugrenze)
  - PV-Anlage auf der Süd- und Nordseite

- 3 Dachflächenfenster Nord, 2 auf der Südseite
  - Kellergeschoss (Technik, HWR) und 2. Dachgeschoss (Abstellraum) keine Vollgeschosse (Grundfläche innerhalb der 2,30 m Schnittlinie (mit Dachhaut) < als  $\frac{3}{4}$  des 1. DG
- **Carport für 1 Stellplatz**
    - Grundmaße: ca. 6,40 m x 3,36 m; Höhe ca. 3,25 m
    - Flachdach, begrünt
    - An Grundstücksgrenze
    - 1 Stellplatz an der Westseite

## **Bebauungsplan**

„Mühlöschle“ (rechtskräftig: 20.02.1998)

- Nutzungsschablone Nr. 12:  
WA; II (I+D); GRZ 0,5; WH 4,60 m; FH +5,60 m; DN 42-55°
- Hauptfirstrichtung nicht festgelegt
- Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den „Flächen mit Pflanzgebot“
- Freistehende oder angebaute Garagen müssen zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 3 m einhalten
- Stellplätze und Garagen sind so anzulegen, dass max. 50% der zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstücksgrenze durch Stellplätze oder Garagen mit ihren Zufahrten (auch TG-Zufahrten) in Anspruch genommen werden.

## **Ausnahme**

- Flachdach Carport

## **Befreiung**

- Unterschreitung des erforderlichen Straßenabstands von 3,0 m um 1,5 m
- *Überschreitung der Baugrenze im Bereich der Terrasse (bedarf keiner Befreiung)*

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Eine Ost-West Ausrichtung des Gebäudes ist grundsätzlich möglich, es ist keine Hauptfirstrichtung für dieses Grundstück festgelegt.

Flachdächer können auf angebauten Garagen oder Nebengebäuden als Ausnahme zugelassen werden. Sie sind extensiv einzugrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Die Terrasse im Süd-Osten überschreitet zwar die Baugrenze, Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 2 BauNVO sind aber innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Carport ist an der Grundstücksgrenze geplant, hierfür liegt eine schriftliche Zustimmung der Nachbarn zur „Baulast Abstandsflächen“ vor.

Der erforderliche Abstand zur Straße unterschreitet den Mindestabstand um 1,5 m.

Der Carport ist augenscheinlich, anders als eine Garage, allseitig offen gestaltet, die Sicht bzgl. des Verkehrs wird daher nicht erschwert. Auch der Ein- und Ausfahrtsradius ändert sich aus Sicht der Verwaltung dadurch nur geringfügig.

Es wird vorgeschlagen der Ausnahme und der Befreiung zuzustimmen und das Vorhaben zur Kenntnis zu nehmen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss stimmt der o.g. Ausnahme und Befreiungen zu und nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.