

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	10.09.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauvoranfragen

Bauvoranfrage Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Flst.Nr. 1324/23, Roßweg

Planung

- Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage inkl. Abstellraum, beides Satteldach DN 35°
 - Grundmaße EFH: ca. 9,96 m x 11,42 m
 - Grundmaße Garage: ca. 8,50 m x 7,00 m

Bebauungsplan

- „Meglishalden-Erweiterung“ (rechtskräftig: 02.12.1988)
 - Wesentliche Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet (WA); SD DN 30-40°
 - Nutzungsschablone 2:
 - GRZ: 0,4; GFZ 0,6; offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser
 - WH talseitig 4,0 m gem. LBO § 6 ermittelt
 - Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

Fragestellung der Bauvoranfrage

1. Überschreitung der Traufhöhe
2. Überschreitung der Baugrenze mit der Garage

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Frage 1:

LBO 1983 § 6

Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Zur Festlegung der Geländeoberfläche ist das vorhandene und das künftige Gelände entlang den Gebäudeseiten durch Schnitte und Ansichten nachzuweisen. Ergeben sich bei einer Wand durch die Festlegung der Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend.

Im Durchschnitt liegt die Wandhöhe talseitig bei ca: 4,44 m (bezogen auf den Stand der Planung.)

Die Überschreitung der Wandhöhe ist der energetisch höherwertigen und höheren Dachkonstruktion (inkl. Dämmung) geschuldet und mit 0,44 m durchaus vertretbar.

Zu Frage 2:

Die Garage liegt teilweise außerhalb der Baugrenze; Aus Sicht der Verwaltung erscheint die Garage mit ca. 60 m² im Verhältnis zum Wohnhaus überdimensioniert, was dem integrierten Abstellraum geschuldet ist. Aus städtebaulicher Sicht ist dies nicht vertretbar, die zum Wohnhaus gedrehte Stellung sowie die Überschreitung des Baufeldes wären bei einer reinen Doppelgarage / kleinere Ausführung voraussichtlich nicht notwendig.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage (§ 57 LBO) zur Frage 1 zu und lehnt die Frage 2 ab.

Roßweg-TA 10-09-2024