

Datum: 31.01.2025
Vorlagen Nummer: 2025/561
Sachbearbeiter: Stegmüller-Wüst, Franziska
Telefon: 07544500-281
Aktenzeichen: 632.6
Beteiligte Ämter:

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	18.02.2025	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes**Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Flst.Nr. 1324/23,
Roßweg 9**

Bisheriges Verfahren Bauvoranfrage im TA am 10.09.2024 mit Zustimmung zur Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Traufhöhe

Planung

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage inkl. Abstellraum, beides Satteldach mit DN 35°

- Grundmaße EFH: ca. 9,96 m x 11,42 m
- Grundmaße Garage: ca. 8,00 m x 7,00 m
- Firsthöhe 522,51 m

Bebauungsplan

„Meglischalden-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 (*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.)

- Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
- Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Sie sind einzugrünen oder als lebende Hecken anzulegen.

Befreiungen

- Überschreitung der talseitigen Traufhöhe (im Mittel um ca. 0,44 m)
- Abweichende Dachfarbe (anthrazit statt rotbraun/rötlich)
- Abweichende Art und Höhe der Einfriedigung in Teilbereich der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze: hier Stützmauer statt grüne Einfriedigung / Heckenbepflanzung; Höhe der Einfriedigung = 1,50 m statt 1,00 m
- Geländeauffüllung entlang der südlichen Grenze um ca. 1,30 m

Stellungnahme

Einer Überschreitung der talseitigen Traufhöhe wurde im Rahmen einer vorangegangenen Bauvoranfrage bereits zugestimmt.

Die Firsthöhe fügt sich grundsätzlich in die Firsthöhen der Nachbarschaft ein. Die Firsthöhe ist ca. 1,50 m höher als der westliche Nachbar und ca. 1,40 m niedriger als der südliche Nachbar (trotz abfallendem Gelände).

Im Plangebiet (Roßweg 42) gab es bereits eine Befreiung bzgl. der Überschreitung der Wandhöhe.

Der abweichenden Dachfarbe kann zugestimmt werden. Im Plangebiet gab es bereits eine derartige Befreiung.

Im Plangebiet wurde bereits eine Mauer als abweichende Art der Einfriedigung befreit.

Die abweichende Art der Einfriedigung sowie die Höhenüberschreitung von 0,5 m sehen wir als städtebaulich vertretbar. (Anm. *Gemäß LBO § 50 sind Einfriedigungen und Stützmauern bis 2 m Höhe sowie Abgrabungen und Aufschüttungen bis 2 m Höhe oder Tiefe verfahrensfrei. Würde die Stützmauer hier um 0,5 m von der Grundstücksgrenze abgerückt, wäre diese keine Einfriedigung mehr und könnte voraussichtlich verfahrensfrei errichtet werden.*)

Gemäß Bebauungsplan Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 2.4.1 sind die vorhandenen Geländehöhen beizubehalten. Geringfügige Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Die Höhe von 1,30 m ist bezogen auf den südlichen Rand des Grundstücks und an dieser Stelle vertretbar. Ähnliches wurde im Plangebiet bereits realisiert.

Die Verwaltung empfiehlt den Befreiungen zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

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

Roßweg 9 - TA 18-02-2025