

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	23.02.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Rückbau des bestehenden Wohnhauses bis auf den Keller und Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Flst.Nr. 1303, Rebhalde 10

Planung

- Abbruch des bestehenden EG und OG
- Neubau auf vorhandenem UG
 - Grundmaße: 11,09 m auf 11,01 m
 - FH vorhanden 505,69 m ü. NN.; Bestand: Satteldach DN 45 °
 - Geplantes Flachdach, begrünt; OK Attika geplant 503,69 m ü. NN.; Wandhöhe 6,50 m
 - Terrasse und Balkon im Süden, Balkon im Norden
- Garage im Westen (Bestand)
- Neubau Doppelgarage im Westen (Flachdach, begrünt)
 - Grundmaße: 6,09 m auf 5,67 m

Bebauungsplan

„Meglishalden“ (rechtskräftig: 16.10.1981)

WA, WH: 6,20 m, II (I+IS) GRZ 0,4; GFZ 0,8; offene Bauweise, DN 36-45°

max. 2 WE

Befreiungen

1. Befreiung von der Dachneigung (Flachdach statt 24 - 30°)
2. Befreiung der Wandhöhe für zweigeschossige Gebäude (6,50 m statt 6,20 m)
3. Überschreitung der nördlichen Baugrenze mit dem Vordach um max. ca. 1,0 m

Stellungnahme der Verwaltung

1. Für den Neubau wird ein Flachdach beantragt. Der Bebauungsplan nennt keine Dachform, in den Nutzungsschablonen sind die Dachneigungen (hier 24-30°) und Wandhöhen (hier 6,20 m) vorgegeben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Meglishalden wurde bisher kein Gebäude mit Flachdach errichtet. Der Siedlungscharakter wird durch Gebäude mit Satteldächern geprägt. Es wird daher vorgeschlagen, die Befreiung abzulehnen.
2. Somit wird auch vorgeschlagen, die Befreiung für die Wandhöhe abzulehnen, die zur Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit Flachdach erforderlich wäre.
3. Das Vordach über dem Eingangsbereich im Norden überschreitet die straßenseitige Baugrenze um ca. 0,50 bis max. ca. 1 m über die gesamte Gebäudelänge. Vergleichbare Befreiungen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht beantragt. Eine Befreiung für eine geringfügige Überschreitung mit einem Vordach kann aus Sicht der Verwaltung in Aussicht gestellt werden. Auf Grund der oben genannten Dachform wird eine Umplanung des Gebäudes empfohlen, bei der die vorgegebenen Baugrenzen berücksichtigt werden.

Die Rampe im Osten ist als Nebenanlage auch auf den nicht-überbaubaren Flächen zulässig. Zu Stützmauern trifft der B-Plan keine Aussage, diese sind daher zulässig.

Beschlussvorschlag

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

Anlage

Rebhalde 10 - TA 23-02-2021