Sitzungsvorlage in Bausachen

Aktengruppe: FB 3 AI 632.26	Anlagen: 1
Amt: Bürgermeister	Sachbearbeiter: Albig, Roland
	Datum: 25.05.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss
Ausschuss für Technik und Umwelt	05.07.2022	öffentlich	Ja / Enth./ Nein / /

Bauvorhaben:

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Flst.-Nr. 1148/1 und 1148/5, Hasenrain in Ebersbach an der Fils

Rechtsgrundlagen der Beurteilung nach BauGB:

☒	§ 30	Bebauungsplan: „Hinter der Kirche, 2. Änd.“
☐	§ 33	künftiger Bebauungsplan
☐	§ 34	☐ Baulinienplan vorhanden
☐	§ 35	☐ Landwirtschaft ☐ sonst. Vorhaben

☒	Befreiung erforderlich
☐	Ausnahme erforderlich

Art der Befreiung/Ausnahme:

Befreiungen weg. Überschreitung der Geschossflächenzahl und Abweichung mit der Dachform

Vom Bau- und Umweltamt wird beantragt:

☒	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, zuzustimmen.
☐	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, nicht zuzustimmen.

Begründung:

Der Vorentwurf des Vorhabens wurde im Rahmen einer Voranfrage am 30.11.2021 dem ATU vorgestellt (Drucksache Nr. 2021/177). Dem Vorhaben wurde mit der Maßgabe zugestimmt, dass die Baugrenzen mit dem Baukörper einzuhalten sind.

Die nun vorliegende, weiterentwickelte Planung zeigt ein Gebäude mit 3 Nutzungsebenen (UG, EG, DG), wobei das Staffeldachgeschoss kein Vollgeschoss ist. Die Baugrenzen sind mit dem Baukörper eingehalten. Lediglich mit dem auskragenden Balkon wird die westliche Baugrenze überschritten, was aber in vergleichbaren Fällen auch schon zugelassen wurde.

Durch die Anrechnung der Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen wird das mit der Geschoßflächenzahl vorgegebene Nutzungsmaß um 52 m² (14 %) überschritten.

An Stelle des Sattel- oder Pultdaches ist hier ein flach geneigtes Walmdach vorgesehen. Entsprechend der Zustimmung der Voranfrage bestehen gegen die nun vorliegende Planung und die damit verbundenen Befreiungen keine Bedenken.

Roland Albig