Sitzungsvorlage in Bausachen

Aktengruppe: FB 3 AI 632.261	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 Doppelhauses auf Flst.-Nr. 1044+1043/1, Untere Sonnenhalde in Ebersbach an der Fils

Rechtsgrundlagen der Beurteilung nach BauGB:

☒	§ 30	Bebauungsplan: „Untere Sonnenhalde / Bachstraße“
☐	§ 33	künftiger Bebauungsplan
☐	§ 34	☐ Baulinienplan vorhanden
☐	§ 35	☐ Landwirtschaft ☐ sonst. Vorhaben

- Befreiung erforderlich
 Ausnahme erforderlich

Art der Befreiung/Ausnahme:

Befreiung von der Wohnungsbeschränkung

Vom Bau- und Umweltamt wird beantragt:

- Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, **zuzustimmen**.
 Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, **nicht zuzustimmen**.

Begründung:

Mit dieser Bauvoranfrage soll die Genehmigungsfähigkeit von Doppelhäusern an Stelle der dort bisher vorgesehenen Mehrfamilienhäuser geklärt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen die offene Bauweise vor, mit der gem. § 22 Abs. 2 BauNVO auch Doppelhäuser zulässig wären. Die bisher dort geplanten und genehmigten Gebäude im Stil von Mehrfamilienhäusern sind aufgrund der Wohnungsbeschränkung bisher nicht realisiert worden und wohl auch nicht mehr zur Umsetzung vorgesehen.

An deren Stelle sollen nun Doppelhäuser treten. Für jede Doppelhaushälfte sind zwei Wohnungen (1. Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung) auf – bedingt durch die Steilhanglage – insgesamt vier Ebenen vorgesehen.

Nachdem das Grundstück noch nicht geteilt ist steht die Beschränkung auf zwei Wohnungen dem noch entgegen, wobei mit der dann vorgesehenen Grundstücksteilung mit der Aufteilung die Planvorgabe von zwei Wohnungen pro Gebäude eingehalten wäre. Für jede Doppelhaushälfte ist ein Doppelcarport vorgesehen.

Aus Sicht des Fachamtes wäre eine solche Entwicklung gegenüber der bisher vorgesehenen Bebauung zu begrüßen, so dass von hier aus keine Bedenken gegen diesen Planungsansatz bestehen.

Roland Albig