

Sitzungsvorlage in Bausachen

Aktengruppe: FB 3 AI 632.26	Anlagen: 1
Amt: Bürgermeister	Sachbearbeiter: Albig, Roland
	Datum: 01.09.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss Ja / Enth./ Nein	
Ortschaftsrat Bünzwangen	19.09.2022	öffentlich	/	/
Ausschuss für Technik und Umwelt	20.09.2022	öffentlich	/	/

Bauvorhaben:

Umbau und Erweiterung des Zweifamilienhauses in 4 Wohneinheiten und 5 Stellplätzen, Flst.-Nr. 694/7, Mörikestraße 39 in Ebersbach-Bünzwangen

Rechtsgrundlagen der Beurteilung nach BauGB:

☒ § 30	Bebauungsplan: „Rechberg“
☐ § 33	künftiger Bebauungsplan
☐ § 34	☐ Baulinienplan vorhanden
☐ § 35	☐ Landwirtschaft ☐ sonst. Vorhaben

☒ Befreiung erforderlich
☐ Ausnahme erforderlich

Art der Befreiung/Ausnahme:

- Überschreitung der Talseitigen Traufhöhe
- Überschreitung der Geschoßflächenzahl
- Überschreitung der Baugrenze

Vom Bau- und Umweltamt wird beantragt:

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

Begründung:

Das Vorhaben wurde in der Sitzungsrunde Mai 2022 den Gremien mit einem ablehnenden Beschlussvorschlag seitens der Verwaltung vorgestellt. Die Gremien sind diesem Beschlussvorschlag gefolgt. Dementsprechend wurde das Baugesuch an den Antragsteller zur Überarbeitung zurückgegeben.

Die nun vorliegende Planung zeigt sich moderater und deutlich näher an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Dach wird gegenüber dem Bestand nur geringfügig (ca. 40 cm) angehoben und die Dachfläche gestaltet sich homogen. An der Südseite ist mittig ein sog. Zwerchgiebel vorgesehen, der insbesondere für das Dachgeschoss gute Raumverhältnisse bietet. Die Überschreitungen sind nur noch geringfügig. Die Traufhöhe ist bereits mit dem Bestand an der Nordostecke überschritten und wird beibehalten. Durch die Planänderung nimmt sich die Überschreitung der Geschossflächenzahl um 11 m² (= 2 %) deutlich geringer aus. Auch die Überschreitung der Baugrenze an der Nordseite mit dem Treppenraum ist städtebaulich unproblematisch. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Befreiungen liegen vor und werden mit Blick auf die gelungene Änderung der Planung seitens der Verwaltung befürwortet.

Roland Albig