Drucks.Nr.	2022/178

Sitzungsvorlage in Bausachen

Aktengruppe: FB 3 Al 632.26		Anlagen: 1
Amt: Bürgermeister	Sachbearbeiter: Albig, Roland	Datum: 21.11.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss Ja / Enth./ Nein
Ortschaftsrat Bünzwangen	05.12.2022	öffentlich	/ /
Ausschuss für Technik und Umwelt	06.12.2022	öffentlich	/ /

Bauvorhaben:

Neubau eines Wohnhauses mit Carpot und Garage, Flst.-Nr. 855/5, Albershäuser Straße in Ebersbach-Bünzwangen

Rechtsgrundlagen der Beurteilung nach BauGB:

X	§ 30	Bebauungsplan: „Albershäuser Straße – Ost“		
	§ 33	künftiger Bebauungsplan		
	§ 34		Baulinienplan vorhanden	
	§ 35		Landwirtschaft	sonst. Vorhaben

X	Befreiung erforderlich
	Ausnahme erforderlich

Art der Befreiung/Ausnahme:

- Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe
- Überschreitung des Nutzungsmaßes Grundflächenzahl
- Abweichung von der festgesetzten Dachneigung
- Garage überschreitet die Baugrenze

Vom Bau- und Umweltamt wird beantragt:

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

Begründung:

Mit dem hier geplanten Wohnhaus soll eine der letzten Baulücken in diesem Gebiet geschlossen werden. Die vorliegende Planung zeigt ein konventionelles Einfamilienhaus ohne Besonderheiten, wie es vom Hausanbieter im Angebot ist. Das Haus soll ohne Keller erstellt werden.

Die Planung weicht aber in verschiedenen Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Die mit 4 m festgesetzte Traufhöhe wird um 68 cm überschritten. Durch die Befestigung von Zufahrt und die Fläche für Garage und Carport und die Terrasse wird das mit der Grundflächenzahl (0,3) festgesetzte Nutzungsmaß um 16 m² (= 8%) überschritten. Die mit 30 Grad vorgesehene Dachneigung unterschreitet den im Bebauungsplan vorgegebenen Mindestwert von 35 Grad. Die Garage soll mit einer Überschreitung der dafür festgesetzten Baugrenze ausgeführt werden.

Nachdem im Vorfeld die Planung gegenüber dem Architekten hinsichtlich einzelner Befreiungspunkte mit kritischen Anmerkungen der Baurechtsbehörde bedacht wurde, war es überraschend, dass diese Punkte in der Planung zum nun vorliegenden Baugesuch nicht berücksichtigt sind.

Allerdings sind die Abweichungen keine Extreme. Die sich nach Bebauungsplan ergebende mögliche Gebäudehöhe (First) wird mit der Planung unterschritten. Ziel des dafür höheren Kniestocks war auf zulässige aber kostspielige Dachaufbauten verzichten zu können. Auf der Ostseite wird das Dach mit einer Photovoltaikanlage belegt. Die Dachneigung wurde zum Ausgleich geringer gewählt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl rührt von der Anrechnung der Garage/Carpot, Nebenanlagen und Zufahrten her, die aber nicht außergewöhnlich sind. Das Flachdach von Garage/Carpot wird begrünt. Mit dem Haus selbst ist das Nutzungsmaß eingehalten. Die Garage wurde zur Anpassung an die bestehende Nachbargarage auch vergrößert ausgeführt und überschreitet dadurch die Baugrenzen geringfügig.

Nachdem die Vorhaben in diesem Gebiet hinsichtlich der Gebäudeform die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten haben, wird aus Sicht der Verwaltung eine diesbezügliche Abweichung kritisch gesehen. Nachdem es sich aber um keine extremen Abweichungen handelt, welche die städtebauliche Zielsetzung grundsätzlich in Frage stellen, kann die Verwaltung, wenn die Gremien abweichend vom Beschlussantrag entscheiden wollen, auch dies mitgehen.

Roland Albig