

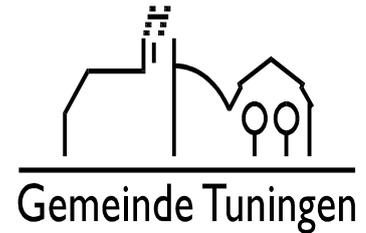
Technischer Ausschuss

Drucksache Nr. TA-2016-000025

öffentlich

Az.: 632.6, 023.22

Verantwortlich: Sandra Ittig



Sitzung am: 01.12.2016

TOP: 1.1

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Sunthauer Straße 29

Sachverständige: --

Befangen: GR Würthner

Sachstandsbericht:

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in der Sunthauer Straße 29.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlwiesen“.

Der Lageplan, Schnitt und der Schwarzplan sind beigelegt.

Nordöstlich vom Wohnhaus soll eine Doppelgarage mit Abstellraum entstehen. Südwestlich ist eine Terrasse geplant.

Das Hauptgebäude soll mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 25° / 15° versehen werden. Die Garage erhält ein Flachdach.

Das Bauvorhaben wurde bereits im vergangenen Jahr eingereicht, jedoch am 16.04.2015 nach Rücksprache mit dem Bauherrn zurückgestellt, in der darauffolgenden Sitzung des Gemeinderates wurde beschlossen, die älteren Bebauungspläne mit den meisten Baulücken zu überarbeiten und zu modernisieren, damit zeitlich aktuelle Bauvorhaben umgesetzt werden können. Aufgrund der Personalsituation im Rathaus konnte mit diesen bislang nicht begonnen werden.

Um das Bauvorhaben umzusetzen, benötigt der Bauherr folgende Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen:

- 1) **Überschreitung der Baugrenze** und des nicht überbaubaren Bereiches (Sichtfläche) in einer Länge von 9,00 m und einer Breite von 11,50 m.
- 2) **Überbauung des von Bebauung freizuhaltenden Bereichs:** Errichtung der Terrasse im EG mit bis zu 2,75 m Höhe über dem Gelände im von Bebauung freizuhaltenden Bereich zur Kreisstraße.
- 3) **Unterschreitung der Dachneigung.** Festgesetzt ist eine Neigung von 30° – 35°. Geplant ist eine Neigung der westlichen Dachfläche von 25° und der östlichen Dachfläche von 15°.
- 4) **Überschreitung der Kniestockhöhe.** Geplant sind 2,41 m. Festgesetzt ist eine KN-Höhe von 0,65 m. Hiermit wird die Kniestockhöhe um 1,76 m überschritten.

Des Weiteren wird die erforderliche Abstandsfläche von 2,50 m entlang der nördlichen Außenwand von Garage und Abstellraum unterschritten. Vorhanden sind 2,25 m bis zur Gehwegmitte. Hier würde von der Gemeinde eine Baulast übernommen werden können.

Die Unterschreitung der Abstandsfläche wird als Abweichung von der Baurechtsbehörde zugelassen.

Der geplante Abstellraum soll zusätzlich unterkellert werden und als Holzlager genutzt werden. Unter dem Weg Flst. 658 verläuft eine Abwasserleitung. Der Abstand zwischen der Garage/Abstellraum und der Abwasserleitung beträgt zwischen 1,40 m -1,70 m. Für den Fall einer evtl. erforderlichen Aufgrabung zur Reparatur der Leitung ist dies zu berücksichtigen.

Mit den eingereichten Unterlagen versucht der Bauherr diesen zu begründen und gibt hierbei folgendes an:

„[...] Das Baufenster wird hierdurch verlassen, jedoch wird die städtebauliche Lücke deshalb geschlossen. Durch eine genaue Analyse wurde festgestellt, dass sich nur die Gebäude des Flurstückes Nr. 3520 nicht dem Straßenverlauf anpassen. Die Anpassung der restlichen Wohnbebauung an den Verlauf der Sunthausener Straße ist gegeben. [...]“

Hierzu hat der Bauherr den Plan der Gebäudefluchten beigelegt. Städtebaulich ist diese Begründung natürlich richtig, allerdings ist das Grundstück nicht der Sunthausener Straße, sondern bei der Planung dem Bebauungsplan „Mühlwiesen“ zugeordnet und in diesem ist dieser Bereich als nicht überbaubar dargestellt.

Das Baurechtsamt vertritt die Auffassung, dass aufgrund der notwendigen Befreiungen die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes berührt. Als Begründung gibt das Baurechtsamt folgende Punkte an:

- 1) das geplante Wohnhaus liegt mit ca. 2/3 der Grundfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- 2) Erhebliche Überschreitung der zulässigen Kniestockhöhe von 65 cm mit geplanten 2,41 m
- 3) Durch die geplante Kniestockhöhe auf beiden Traufseiten mit umlaufenden geschlossenen Wänden hat das Dachgeschoss die optische Wirkung eines Vollgeschosses.

Die Voraussetzungen für die erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen somit nicht vor.

Ein Vorschlag könnte sein, einen Beschluss unter der Voraussetzung zu fassen, dass der B-Plan „Mühlwiesenstraße“ nachträglich entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates angepasst wird.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass aufgrund der bereits getroffenen Beschlüsse zu den Befreiungen der Vergangenheit, gerade was die Befreiungen im Bereich der Traufhöhe im Bereich „Wasen und Bethlen“ betrifft, ein solches Vorgehen notwendig ist.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss beschließt, dem Bauvorhaben unter Voraussetzung zuzustimmen und die erforderlichen Befreiungen zu erteilen, dass der B-Plan „Mühlwiesenstraße“ geändert und die Festsetzungen entsprechend gefasst werden.