

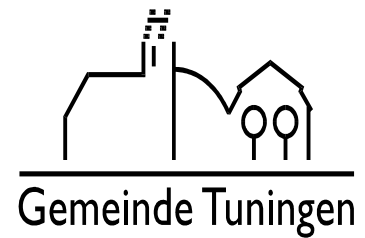
## Technischer Ausschuss

Drucksache Nr. TA-2015-000011

**öffentlich**

Az.: 023.22, 632.6

Verantwortlich: Sandra Ittig



### Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Sunthauer Straße 29

**Sachverständige:** --

**Befangen:** GR Würthner

#### Sachstandsbericht:

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

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlwiesen“.

Der Lageplan und die Schnitte, Ansicht Nord/Ost sowie die Gebäudefluchten sind beigelegt.

Am geplanten Einfamilienhaus soll nordöstlich vom Wohnhaus eine Doppelgarage mit Abstellraum entstehen. Südwestlich vom Haus ist eine Terrasse geplant. Sowohl das Hauptgebäude als auch die Garage sollen mit einem Flachdach versehen werden, wobei das Dach des Wohnhauses begrünt werden soll.

Um das Bauvorhaben, wie geplant umsetzen zu können, benötigt der Bauherr folgende Befreiungen von den Bebauungsplanvorschriften.

- 1) Überschreitung der Baugrenze und des nicht überbaubaren Bereiches (Sichtfläche)  
Das Wohnhaus soll auf einer Länge von 9 m und einer Breite von 11,50 m in den nichtüberbaubaren Bereich gesetzt werden.  
In dem nicht überbaubaren Bereich sind nur Bepflanzungen und Einfriedigungen bis max. 0,80 m Höhe zulässig.
- 2) Begrüntes Flachdach  
Die Dachform ist im Bebauungsplan grundsätzlich freibleibend, allerdings ist die Dachneigung auf 30 – 35 Grad festgesetzt

Des Weiteren ist die Übernahme einer Baulast seitens der Gemeinde notwendig, da die geplante Doppelgarage mit Abstellraum direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden soll und maßgeblichen Festsetzungen von 3 m Firsthöhe sowie die Ansichtsfläche 25,00 m<sup>2</sup> überschreitet (ca. 36,00 m<sup>2</sup>).

Der geplante Abstellraum soll zusätzlich unterkellert und als Holzlager genutzt werden. Unter dem Weg Flst. 658 verläuft eine Abwasserleitung. Der Abstand zwischen der Garage/Abstellraum und der Leitung beträgt zwischen 0,40 m – 0,70 m und würde im Falle einer evtl. erforderlichen Aufgrabung zur Reparatur der Leitung wohl nur sehr schwierig und kostenaufwendig sein.

Bei dem vorliegenden Bauvorhaben mit den Befreiungen hinsichtlich der Dachneigung und der Bebauung außerhalb der Baugrenze würde ein so genannter „A-typischer-Einzelfall“ entstehen. Dieser muss explizit begründet werden, vor allem hinsichtlich des Flachdachs.

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

A.

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

Hierzu hat der Bauherr den Plan der Gebäudefluchten beigefügt, welcher als Anlage beigefügt ist.

Städtebaulich ist diese Begründung natürlich richtig, allerdings ist das Grundstück nicht der Sunthausen Straße sondern schon in der Planung dem Bebauungsplan „Mühlwiesen“ zugeordnet und in diesem ist dieser Bereich als nicht überbaubar dargestellt.

B.

*„[...] Durch die bessere Ausnutzung der Sonneneinstrahlung in den Hauptwohnräumen werden weniger Energien benötigt [...].*

*„[...] Ergänzend wurde die Dachfläche als Flachdach konzipiert. Denn das Dach soll aus ökologischem Ansatz mit einer Dachbegrünung erstellt werden. Hier steht die Rückgewinnung der verlorenen Naturfläche im Vordergrund [...] Es entsteht weniger Abwasser, ein großer Pluspunkt in der heutigen Zeit. Ca. 50 – 70 % der Niederschlagsmenge werden in der Dachbegrünung erstmal gefiltert und zurückgehalten.“*

Der Bauherr verweist außerdem auf *die Schließung einer Baulücke, der Aufwertung der Sunthausen Straße sowie das Alter des Bebauungsplans.*

Der zugrunde liegende Bebauungsplan ist aus dem Jahr 1972. Da in dem Bereich der Mühlwiesenstraße allerdings noch weitere drei bzw. 4 freie Bauplätze vorhanden sind, ist die Begründung des „A-typischen-Einzelfalls“ hier nicht gegeben. Den restlichen Grundstückseigentümern müsste im Falle eines Neubaus ebenfalls die Möglichkeit eingeräumt werden, hier entsprechende Häuser z.B. mit Flachdach zu errichten. Somit wäre die Änderung des Bebauungsplans „Mühlwiesenstraße“ zwingend erforderlich, da hier eben kein „A-typischer-Einzelfall“ vorhanden ist.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass aufgrund der bereits getroffenen Beschlüsse zu den Befreiungen der Vergangenheit, als auch dem Beschluss des Gemeinderates, bestehende Bebauungspläne nicht zu überplanen, dem Bauvorhaben in der vorliegenden Art und Weise nicht zugestimmt werden kann.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Technische Ausschuss beschließt, dem Bauvorhaben nicht zuzustimmen.