

Sitzungsvorlage 73/2021**Flurstück 4147/2, Bergstraße 22;****Bauvoranfrage für Neubau eines Doppelhauses mit zwei Carports**Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Weißen II“ und verstößt gegen dessen bauplanungsrechtliche Festsetzungen.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Einzelfragen geklärt werden:

- Ist eine Befreiung von der Dachform möglich?
Statt des festgesetzten Satteldaches soll ein Flachdach errichtet werden (gerne auch extensives Gründach)
- Ist eine Befreiung der talseitigen Traufhöhe möglich?
Im Bebauungsplan ist eine bergseitige Traufhöhe von 3,70 m und eine talseitige Traufhöhe von 6,50 m zugelassen. Die festgesetzte maximale Firsthöhe beträgt 8,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe. Beim geplanten Flachdachgebäude gibt es formal zwar keine Traufhöhe, trotzdem erscheint die Oberkante der Attika optisch als Traufkante und es liegt nahe, diese mit der Traufhöhe des Bebauungsplans zu vergleichen. Die geplante bergseitige „Traufhöhe“ beträgt 3,27 m und hält damit die Vorgaben des Bebauungsplans ein. Die geplante talseitige „Traufhöhe“ beträgt 8,71 m und überschreitet die Festsetzung im Bebauungsplan um 2,21 m. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird mit 3,27 m eingehalten.
- Ist die Fassadengliederung mit den geplanten Balkonen im Süden und seitlichen Gebäudevorsprüngen im Osten und Westen ausreichend?
Laut Bebauungsplan ist die Fassade spätestens nach 10,00 Metern traufseitig in einer Tiefe von mindestens 50 cm zu gliedern.
- Gilt der nördlich angrenzende Feldweg als öffentliche Verkehrsfläche, so dass der vorgeschriebene Abstand von 1,00 m eingehalten werden muss oder darf direkt auf die Grenze gebaut werden?
Der Bebauungsplan regelt, dass Garagen einen Abstand von 1,00 m zur öffentlichen Fläche einhalten müssen. Die Planung weist mit der nordöstlichen Doppelgarage eine Grenzbebauung auf.
- Ist eine Befreiung für eine 0,20 m hohe Stützmauer im Norden möglich?
Laut Bebauungsplan sind an den Grundstücksgrenzen Stützmauern bis 0,10 m oder 2/3 der Einschnittshöhe zulässig. Mit der geplanten 20 cm hohen Stützmauer an der Grenze soll verhindert werden, dass Oberflächenwasser vom Feldweg auf das Grundstück gelangt.
- Zählen die seitlichen Vorbauten zur Gebäudelänge dazu oder werden diese bei der Gebäudelänge als Erker betrachtet und damit außer Acht gelassen?
Laut Bebauungsplan ist eine maximale Gebäudelänge von 15,00 m vorgeschrieben. Das Vorhaben wäre inklusive den Vorbauten 15,84 m lang.
- Nicht in der Bauvoranfrage explizit abgefragt, aber vorhanden sind außerdem noch Verstöße gegen die Baugrenze mit den Garagen/Carports, dem östlichen Gebäudevorsprung (sog. untergeordnetes Bauteil), der östlichen Treppenanlage und den Balkonen bzw. Terrassen im Süden.

Beschlussvorschlag:

Für die folgenden angefragten Verstöße wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 31 in Aussicht gestellt:

- Befreiung von der Dachform (Flachdach statt Satteldach)
- Befreiung von der Überschreitung der talseitigen Traufhöhe
- Befreiung von der traufseitig vorgeschriebenen Fassadengliederung, falls diese durch die Balkone und Gebäudevorsprünge nicht von der Baurechtsbehörde als solche anerkannt wird
- Befreiung von der maximal zulässigen Gebäudelänge, falls die Baurechtsbehörde die westlichen und östlichen Gebäudevorsprünge nicht als Erker sieht
- Befreiung von den Überschreitungen der Baugrenze, soweit diese nicht im Wege einer Zulassung von der Unteren Baurechtsbehörde zu behandeln sind

Für folgende Verstöße dagegen wird ein Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt:

- Grenzbebauung mit der nordöstlichen Doppelgarage am Feldweg
- Stützmauer mit einer Höhe von 0,20 m an der Grenze des nördlichen Feldweges

SK