

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	17.08.2021
Aktenzeichen:	FB2-280-21	Vorlage Nr.	2-2907/21/12-293

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bauausschuss	22.09.2021	öffentlich	Entscheidung

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage; Antrag auf Befreiung/Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplans

Sachverhalt:

Es liegt ein Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage für das Grundstück Gemarkung Gees, Flur 5, Flurstück 1549/4, Zum Hofacker, vor. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofacker, 1. Erweiterung“.

Es wird ein Antrag auf Befreiung von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Traufhöhe) und von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beantragt. Da bauplanungsrechtliche Festsetzungen betroffen sind, ist die Kreisverwaltung als Untere Bauaufsichtsbehörde für die Genehmigung zuständig.

Antrag Höhe der baulichen Anlagen (Bauplanungsrecht):

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Traufhöhe von max. 4,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden vorgesehen. Es wird eine Traufhöhe von 5,17 m (+ 0,67 m) beantragt.

Antrag bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Zwerchgiebel/-häuser dürfen max. 1/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen und soll mindestens 1,50 m von den Giebelseiten entfernt sein.

Begründung:

Die Planung überschreitet diese Festsetzung um 4 %. Da hier zur Vermeidung unnötiger Kosten feste Systemmaße der Fertighausfirma eingehalten werden wollen, wird aufgrund der Geringfügigkeit um Zulassung der angefragten Abweichung gebeten. Aufgrund der axialen Lage (wie ein „Querhaus“) sowie der Einhaltung des Mindestabstandes zu den Giebeln von mind. 1,50 m bleibt der gestalterische Wille der Festsetzung unberührt.

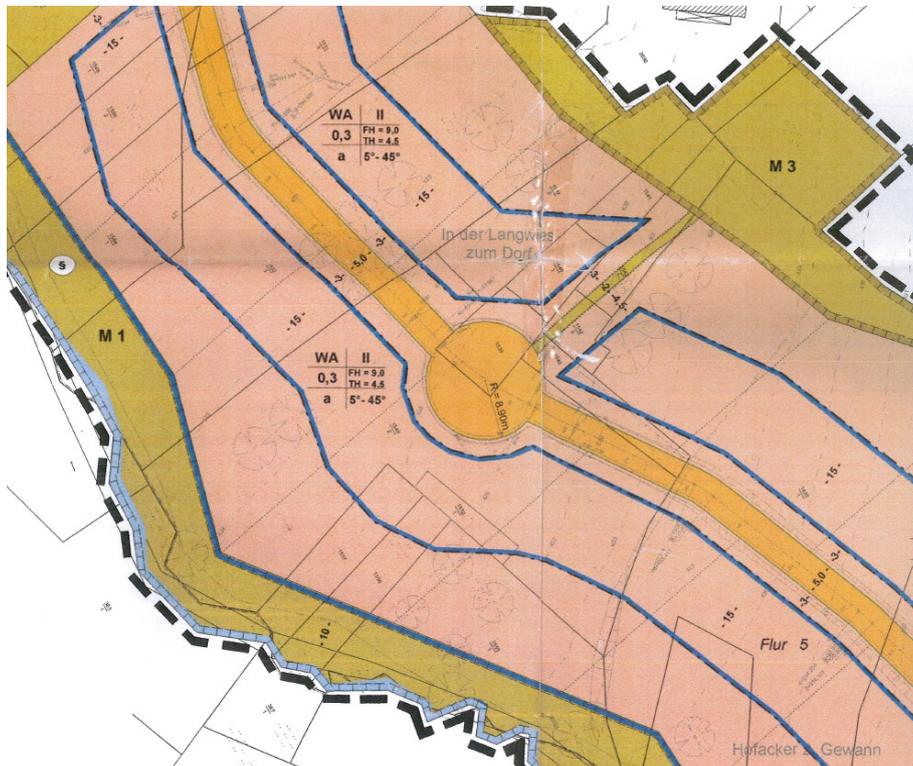
Antrag auf Abweichung wg. Dachform und Dachneigung:

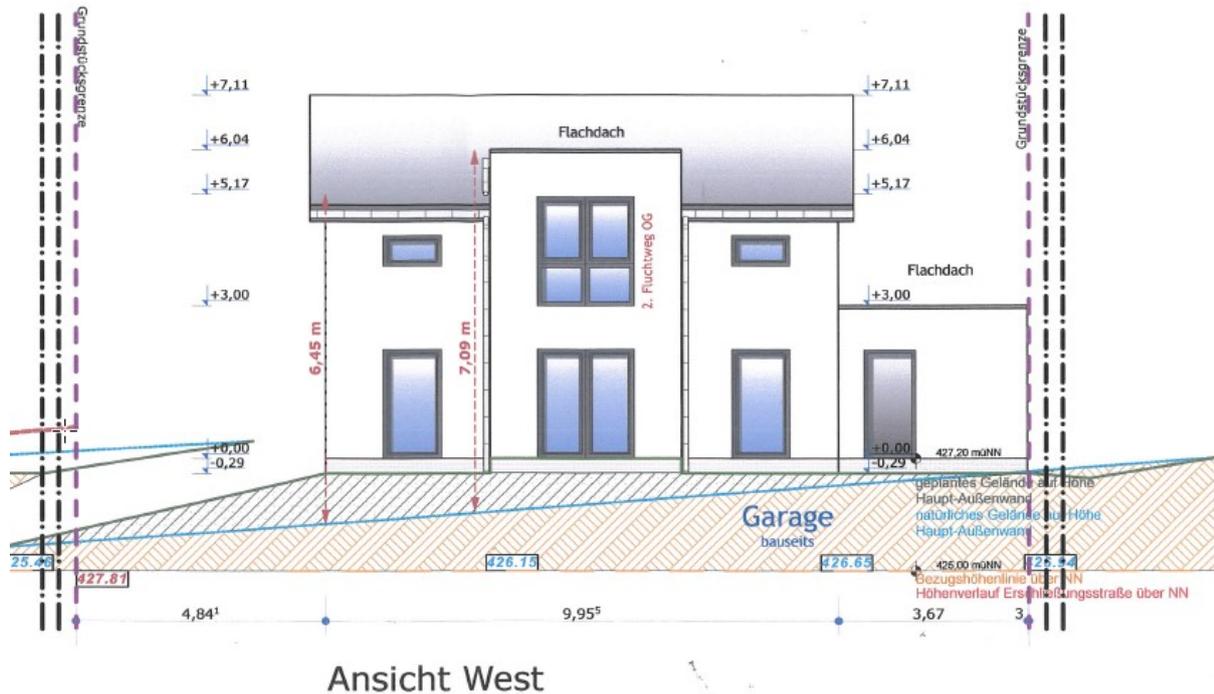
Zulässig sind Dachneigungen zwischen 5° und 45 °. (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen). Das Zwerchhaus und die Garage sollen jeweils als Flachdach mit 0° Dachneigung ausgeführt werden.

Lageplan



Bebauungsplan „Hofacker 1. Erweiterung“ (2004)





Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt den Anträgen auf bauplanungsrechtliche Befreiung (Traufhöhe) und bauordnungsrechtliche Abweichungen wg. Breite Zwerchhäuser und Dachneigung 0° (Flachdach) für Zwerchhaus und Garage zu und erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Sonderinteresse/Ruhen des Stimmrechts:

Es wird auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung hingewiesen.