

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Bauausschuss	Datum:	30.09.2021
Behandlung:	Entscheidung	Aktenzeichen:	FB2-280-21
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-2907/21/12-293
Sitzungsdatum:	22.09.2021	Niederschrift:	12/BA/025

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:

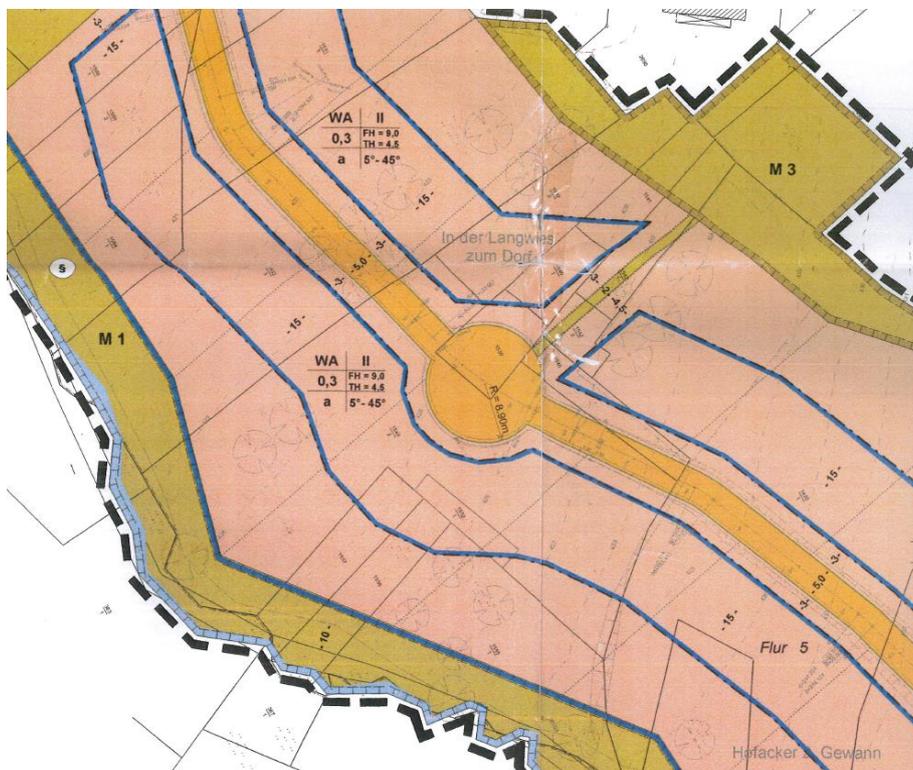
Zulässig sind Dachneigungen zwischen 5° und 45°. (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen). Das Zwerchhaus und die Garage sollen jeweils als Flachdach mit 0° Dachneigung ausgeführt werden.

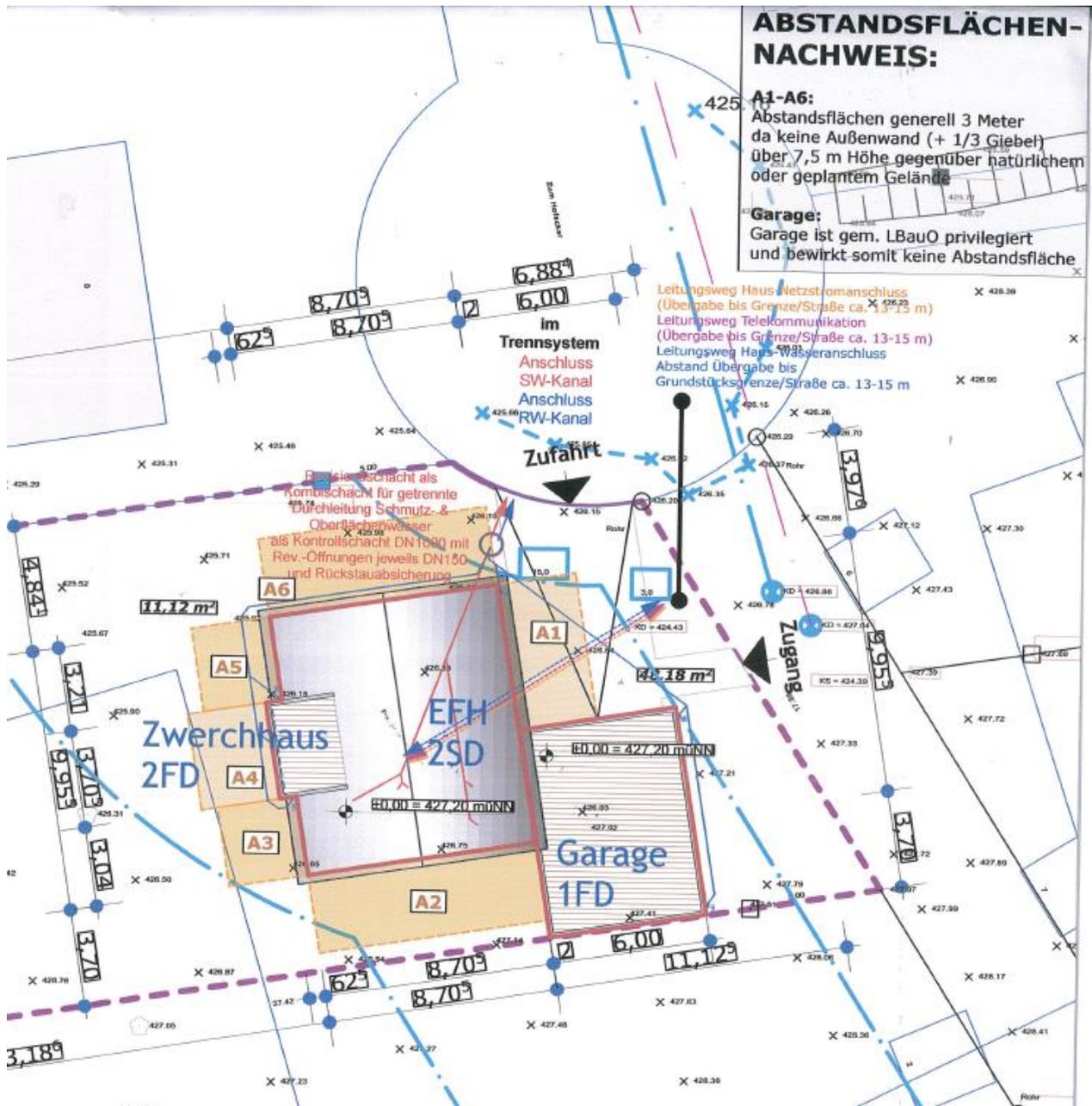
Der Ortsbeirat Gees hat keine Bedenken gegen das Vorhaben in der beantragten Form. Die Vermessung des Grundstückes ist noch nicht in den Katasterdaten berücksichtigt.

Lageplan



Bebauungsplan „Hofacker 1. Erweiterung“ (2004)





ABSTANDSFLÄCHEN-NACHWEIS:

A1-A6:
 Abstandsflächen generell 3 Meter
 da keine Außenwand (+ 1/3 Giebel)
 über 7,5 m Höhe gegenüber natürlichem
 oder geplantem Gelände

Garage:
 Garage ist gem. LBauO privilegiert
 und bewirkt somit keine Abstandsfläche.

Leitungsweg Haus-Netzstromanschluss
 (Übergabe bis Grenze/Straße ca. 5-15 m)
 Leitungsweg Telekommunikation
 (Übergabe bis Grenze/Straße ca. 13-15 m)
 Leitungsweg Haus-Wasseranschluss
 Abstand Übergabe bis
 Grundstücksgrenze/Straße ca. 13-15 m

Kombischacht als
 für getrennte
 Schmutz- &
 Oberflächengewässer
 als Kontrollschacht DN1000 mit
 Rev.-Öffnungen jeweils DN100
 und Rückstauabsicherung

im
Trennsystem
 Anschluss
 SW-Kanal
 Anschluss
 RW-Kanal

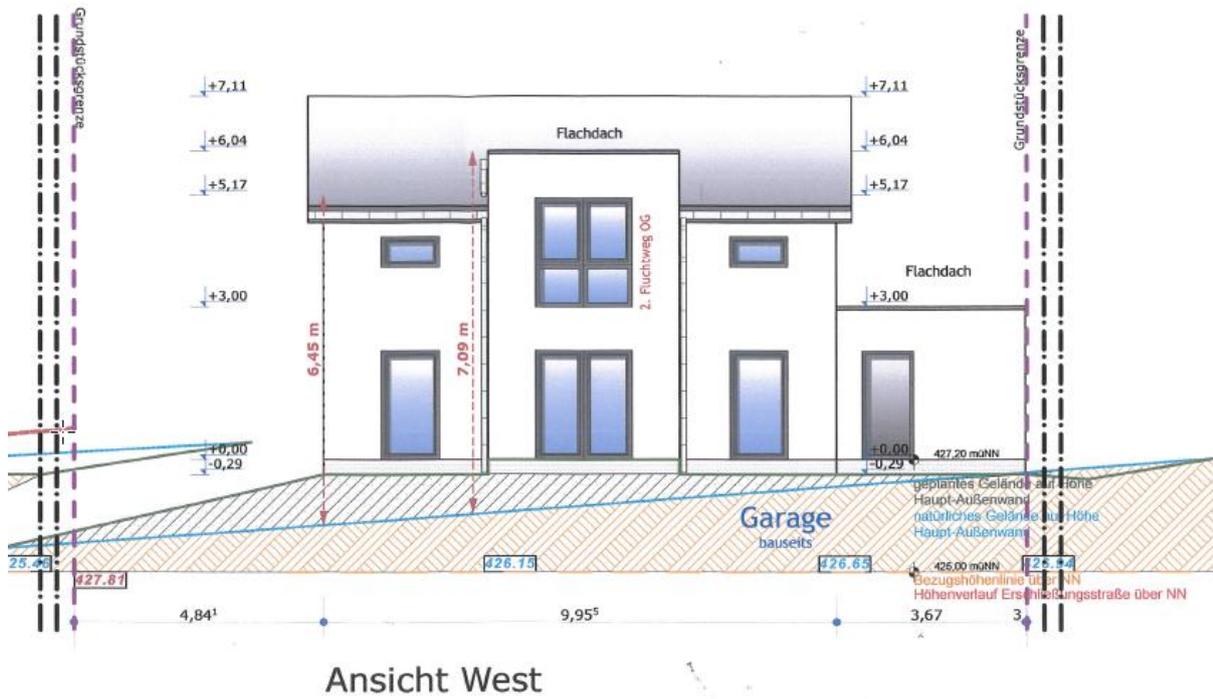
Zufahrt

Zugang

Zwerchhaus
 2FD

EFH
 2SD

Garage
 1FD



Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 9