

Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am 16.07.2020

Vorlagen-Nr.: 3/080/2020

Berichterstatter: Vonhold, Gerhild

Betreff: Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage

Sachverhaltsdarstellung:

Das Grundstück liegt im Gebiet WR 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Schellenheckfeld-Süd in Segringen. Es wird ein Wohnhaus mit Einliegerwohnung und eine Doppelgarage beantragt.

Die Größe der Einliegerwohnung wird mit 48,49 m² (Schlafen, Wohnraum und Bad) angenommen und bleibt somit unter der Begrenzung von 50 m².

Das Wohnhaus wird mit einer Breite von 8,99 m und einer Länge von 12,615 m und einer Garage mit 6,0 m breite und 6,0 m Länge geplant. Die überbaute Grundfläche des Wohnhauses überragt im Westen die Baugrenze um 61,5 cm in voller Breite. Es handelt sich hier nicht um einen untergeordneten Baukörper. Die Überschreitung der Baugrenze widerspricht der textlichen Festsetzung 3.3 des Bebauungsplanes. Hier ist eine Befreiung von der textlichen Festsetzung 3.3 notwendig.

Der Balkon ragt nach Süden 2,0 m und nach Westen 1,0 m über die Baugrenze hinaus. Er kann mit einer Breite von 5,625 m in Ost/Westrichtung und einer Ausdehnung von 5,90 m in Nord/Südrichtung nicht als untergeordnet bezeichnet werden, da er sowohl was die Hauslänge als auch die Hausbreite betrifft 1/3 der Hauslänge bzw. –Breite übertrifft. Für die Übertretung der Baugrenze durch den Balkon, ist eine Befreiung von der textlichen Festsetzung 3.3 notwendig. Die Kniestockhöhe im Gebiet WR 2 darf 0,5 m nicht überschreiten. Die Kniestockhöhe wird laut Festsetzung 6.4 von Rohdecke bis zur Oberkante Pfette gemessen. Die Schnittzeichnung zeigt bereits eine Höhe von 50 cm bis Unterkante der Fußpfette. Die Kniestockhöhe wird um Pfettenstärke, also ca. 15 cm überschritten.

Das Garagendach wird als Flachdach ausgebildet. Hier fehlt die, unter Punkt 6.2 festgesetzte, extensive Dachbegrünung. Die Dachbegrünung ist bei der Ausgleichflächenberechnung im Bebauungsplanverfahren als Minimierungsmaßnahme angesetzt worden und sollte auf dem Flachdach der Garage ausgeführt werden.

Stützmauern sind laut Festsetzung 7.4.2 unzulässig. An den beiden Giebelseiten ist jeweils eine Stützmauer mit einer Höhe bis zu 1,5 m vorgesehen. Wenn die nach dem Bebauungsplan festgesetzte Höheneinstellung des Gebäudes vorgenommen werden wird (Oberkante Rohfußboden = 0,25 m über Straßenmitte), sind keine Stützmauern mehr notwendig und die geringen Geländeunterschiede können abgeböschet werden.

Laut Festsetzung 4.1 sind je abgeschlossener Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen. 2 Stellplätze werden in der Doppelgarage und ein Stellplatz westlich des Baufensters dargestellt. Es fehlt der 2. Stellplatz für die 2. Wohneinheit. Es ist zu beachten, dass das Parken im Fahrbahnbereich der Einbahnstraße nicht möglich ist, deshalb ist ein 2. Stellplatz für die Einliegerwohnung zu errichten.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten.

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 0,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 0,00 € bei HSt.:
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
 - Einsparungen bei HSt.:
 - Mehreinnahmen bei HSt.:
 - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

Vorschlag zum Beschluss:

06. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Tagesordnungspunkt Nr. 7