

**Sitzungsvorlage** Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

**am** 15.09.2020

**Vorlagen-Nr.:** 3/092/2020

---

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Errichtung einer Doppelgarage mit Gartenhaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 1715/113 Gemarkung Dinkelsbühl

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Doppelgarage mit Gartenhaus im Süden seines Grundstückes. Die Garage hat die Ausmaße von 6,50 m x 6,40 m. Das Gartenhaus soll eine Grundfläche von knapp 20 m<sup>2</sup> aufweisen. Die beiden Gebäude sind mit einem überdachten Durchgang von ca. 7 m<sup>2</sup> verbunden.

Im Bebauungsplan Königshain IV ist an der geplanten Stelle ein Baufenster für ein **Carport** vorgesehen. Da der Antragsteller eine PV Anlage auf das Dach setzen möchte, plant er als Bedachung ein **Flachdach**. Er argumentiert, dass das, auf das im Bebauungsplan vorgesehene Zelt-dach, hierfür keine ausreichende Fläche ergäbe. Ferner meint er, dass darüber hinaus bei der im Bebauungsplan auch vorgesehenen Dachform (Satteldach) das Nachbargrundstück verschattet würde. Das Gartenhaus überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Baufläche von **36 m<sup>2</sup>** um ca. 30 m<sup>2</sup>

Der Bebauungsplan Königshain IV setzt fest, dass alle Häuser einer zusammenhängenden Gruppe gestalterisch aufeinander abgestimmt sein sollten. Dieses aufeinander abgestimmte Erscheinungsbild der Bebauung und die städtebauliche Qualität kann man auch heute, nach 34 Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans noch erkennen. Deshalb erscheint das Bau-gebiet harmonisch und bietet eine gute Wohnqualität.

Festsetzung 7.4 des Bebauungsplans lässt für Nebengebäude folgende Dachformen zu:

ein Satteldach mit einer Neigung von 45 bis 52° oder

ein Pultdach mit einer Neigung von 30° bis 45° oder

ein Zelt-dach mit einer Neigung von 30° bis 45°

Im Baugebiet sind durchgängig für alle Neben- und Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit roter Ziegeleindeckung vorzufinden, wie es unter Festsetzung 7.2 festgesetzt ist. Als Dachdeckungs-material sind nur rote Tondachziegel oder Betonsteine zulässig.

Die vorzufindenden Dachformen der Nebengebäude im Baugebiet wechseln zwischen Zelt-dach und Satteldach.

Das zur Bebauung beantragte Grundstück grenzt im Süden an einen für das Baugebiet typischen runden Platz an. An den sonstigen Grundstücksgrenzen grenzt das Grundstück nur an öffentliche Wege- und Grünflächen an. Die Bebauung an diesem Platz ist aufgelockert, sodass eine Ver-schattung der Nachbargrundstücke durch den Neubau der Garage mit Sattel-, Pult oder Zelt-dach nicht möglich ist.

Ein Sattel- oder Pultdach auf der ca. 69 m<sup>2</sup> Grundfläche des Nebengebäudes lässt eine große Fläche für Photovoltaikanlagen zu.

Da der Baukörper des Wohnhauses im Norden des Grundstückes situiert wurde, ermöglicht dieses Grundstück eine Erweiterung des Baufensters für das Nebengebäude. Dieses größere Nebenge-bäude beeinträchtigt die städtebauliche Qualität nicht, es sind außerdem schon Garagen vorzu-finden die das Mindestmaß überschreiten.

Es ist zu berücksichtigen, dass der bestehende Baumbestand auf öffentlichem Grund zu erhalten ist.

Es wird empfohlen zur Verwirklichung der Baumaßnahme nur die Befreiung zur Überschreitung des Baufensters um ca. 30 m<sup>2</sup> zuzulassen. Die Dachform des Nebengebäudes (Carport, Durch-gang und Gartenhaus) sollte aber entsprechend dem Bebauungsplan Zelt-dach 30° bis 45°, Pult-dach 30° bis 45° oder Satteldach 45-52 ° gewählt werden.

Anlagen: Planzeichnungen, Auszug Bebauungsplan, Lageplan

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Befreiung zur Überschreitung des Baufensters Nebengebäude um 30 m<sup>2</sup> wird zugestimmt. Die Dachform des Nebengebäudes (Carport, Durchgang und Gartenhaus) ist entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan: Zeltdach 30° bis 45°, Pultdach 30° bis 45° oder Satteldach 45-52° auszuführen. Ansonsten wird das Einvernehmen für das Bauvorhaben erteilt.

---