

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/717/2017

Referat:	Baureferat	Datum:	28.09.2017
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	86/2017
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	12.10.2017	öffentlich

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FINr. 92/6, Gemarkung Großschwarzenlohe, hinter Sorger Weg 38

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 3, der in diesem Bereich ein reines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Überschreitung der südlichen Baugrenze durch das Vordach des Wohngebäudes und des Carports bis zu ca. 1,40 m, Kniestock 2 m statt 0,50 m, Dachneigung 48 bzw. ca. 16 Grad statt ca. 33 Grad, Errichtung eines zweiten Vollgeschosses;

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus errichten. Das Gebäude soll auf der Nordwestseite im Obergeschoss einen Kniestock von 2 m, auf der Südostseite eine Wandhöhe von ca. 2,5 m erhalten, wodurch ein zweites Vollgeschoss entsteht. Der Bebauungsplan Großschwarzenlohe Nr. 3 sieht in diesem Bereich durchwegs die Errichtung von eingeschossigen Wohnhäusern mit einem Kniestock von 0,50 m und einer Dachneigung von ca. 33 Grad vor. Der Antragsteller verweist hinsichtlich des deutlich erhöhten Kniestocks auf die bereits zu den Anwesen Fasanenweg 6 bis 10 diesbezüglich erteilten Befreiungen. Auf das Schreiben des Eigentümers des Nachbargrundstücks Sorger Weg 38 wird verwiesen.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes könnten im vorliegenden Fall erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen wäre städtebaulich vertretbar. Dem Bauvorhaben kann aus Sicht der Verwaltung in der vorgelegten Form dennoch das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

Auf den Nachbargrundstücken Fasanenweg 6 bis 10 befinden sich ein Doppelhaus sowie ein Einfamilienhaus. Das Einfamilienhaus hat durch einen erhöhten Kniestock (80 bzw. 1,50 m statt 0,50 m) und das Doppelhaus durch den Einbau von Dachgauben im Obergeschoss jeweils ein Vollgeschoss erhalten. Beide Gebäude sind aber noch deutlich als Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss erkennbar. Der Errichtung dieser Gebäude wurde seitens des Bau-

und Umweltausschusses jeweils das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Im vorliegenden Fall bleibt das geplante Gebäude zwar mit einer Firsthöhe von ca. 7,60 m unter den Firsthöhen der Gebäude auf den Grundstücken Fasanenweg 6 bis 10 (Firsthöhe Einfamilienhaus 7,70 m, Doppelhaus ca. 8,46 m), weist aber im Obergeschoss einen Kniestock von 2 m bzw. eine Wandhöhe von 2,5 m auf. Es entspricht aufgrund seiner Seitenwandhöhen von ca. 5 m bzw. 5,60 m optisch nicht mehr einem Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss, sondern einem zweigeschossigen Gebäude mit flach geneigtem Satteldach.

Vergleichbare Gebäude sind im Baugebiet nicht vorhanden (Seitenwandhöhe benachbartes Einfamilienhaus ca. 4,60 bzw. 4 m, Seitenwandhöhe benachbartes Doppelhaus ca. 3,90 m). Die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen, einem Kniestock von 2 m bzw. einer 2,50 m hohen Wand im Obergeschoss sowie der abweichenden Dachneigung berührt aus Sicht der Verwaltung die Grundzüge der Planung und ist städtebaulich nicht vertretbar. Seitens des Landratsamtes Roth wird bei Errichtung eines zusätzlichen Vollgeschosses in der Regel eine Bebauungsplanänderung gefordert.

Erschließung: Das Grundstück ist derzeit nicht erschlossen, da sich das Wegegrundstück FINr. 92/62, über das das Baugrundstück an den Sorger Weg angebunden werden könnte, noch nicht im Eigentum der Antragsteller befindet. Aus Sicht der Verwaltung müssten zur Bestätigung einer gesicherten Erschließung zumindest im Grundbuch ein Geh- und Fahrrecht bzw. Leitungsführungsrechte zu Gunsten des Baugrundstücks eingetragen werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Antragsunterlagen

Schreiben Nachbar vom 04.10.2017

Werner Langhans
Erster Bürgermeister