

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/749/2017

Referat:	Baureferat	Datum:	28.12.2017
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	115/2017
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	11.01.2018	öffentlich

Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück FlNr. 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: Überschreitung der südlichen Baugrenze durch den Carport um ca. 1,40 m, Errichtung eines Kniestocks von ca. 1,65 m statt 0,50 m, Errichtung eines zweiten Vollgeschosses;

Der Bebauungsplan setzt die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss sowie einem Dach mit einer Neigung von etwa 33 Grad fest. Der Bau- und Umweltausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 12.10.2017 mit einer Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück befasst. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt, da das damals geplante Gebäude aufgrund des hohen Kniestocks und der damit verbundenen hohen Seitenwände optisch nicht mehr einem Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss, sondern einem zweigeschossigen Gebäude mit flach geneigtem Satteldach entsprach. Auf das Schreiben des Eigentümers des Nachbargrundstücks Sorger Weg 38 vom 04.10.2017 sowie auf die Sitzungsvorlage zur Sitzung vom 12.10.2017 wird verwiesen.

Der Bauherr hat den seinerzeitigen Entwurf nunmehr überplant. Das Dachgeschoss weist immer noch ein Vollgeschoss auf. Die Dachneigung beträgt jedoch nun einheitlich 35 Grad statt 48 bzw. 16 Grad, der Kniestock wird auf ca. 1,65 m zurückgenommen. Das Gebäude entspricht damit hinsichtlich der Gebäudehöhe von 7,35 m in etwa den Bezugswerten auf den Grundstücken Fasanenweg 6 bis 10 (Doppelhaus Gebäudehöhe 7,78 m, Einfamilienhaus 7,39 m).

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

Aufgrund der erfolgenden Anpassungen sind die benötigten Befreiungen nunmehr städtebaulich vertretbar. Dem Vorhaben sollte das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt

werden, sofern die Erschließung gesichert werden kann.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt, sofern die Erschließung gesichert werden kann.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Antragsunterlagen

Klaus Vogel
Zweiter Bürgermeister