

Gemeinderatsdrucksache 010/2022	
Abteilung:	Baurechtsamt
Verantwortlich:	Florian Neukirch
Aktenzeichen:	632.6 03.01.2022



HOLZGERLINGEN

Bauantrag: Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Garagen; Befreiungen wegen Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ), Überschreitung der Traufhöhe, Überschreitung der Baugrenzen und Überschreitung mit den Gauben; Stöckring 44, 44/1

Gremium	Termin	Beschlussart
Technischer Ausschuss	18.01.2022	Entscheidung öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu.

Sachverhalt:

Die Bauherren planen die Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Garagen. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stöck II“ und weicht an einigen Stellen von den Festsetzung des Bebauungsplans ab. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von Haus 1 um 15 m² (19%) und von Haus 2 um 16 m² (20%) überschritten. Zudem wird die Baugrenze im Norden zum einen durch die Garage und zum anderen durch Teile des Wohnhauses überschritten. Die Traufhöhe ist 0,25m höher, als der Bebauungsplan vorsieht. Ferner überschreiten die Gauben auf der Nordseite (Hälfte der Dachfläche) die zulässige Länge von 1/3 der Dachfläche. Abschließend wird die Geschossflächenzahl (GFZ) bei Haus 1 um 42m² (31%) und bei Haus 2 um 44m² (33%) überschritten.

Die Überschreitung der GRZ und der GFZ resultiert hauptsächlich daraus, dass Teile der Grundstücke als private Grünflächen festsetzt sind und deshalb bei der GRZ/GFZ Berechnung nicht berücksichtigt werden können. Wenn diese Grünfläche zur Grundstücksfläche dazugezählt werden würde, käme es zu keiner Überschreitung der GRZ und der GFZ. Dem steht der Bebauungsplan entgegen.

Der ursprüngliche (Einzel-)Bauplatz wurde durch die Eigentümer in zwei Doppelhausbauplätze geteilt. Diese Grundstücksteilung konnte ohne Beteiligung der Stadt durchgeführt werden, weil die LBO eine Mitwirkung nur bei der Teilung bebauter Grundstücke bzw. bei Grundstücken die baugenehmigt sind vorsieht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Befreiungen für Überschreitungen des Baufensters und für kleinere Überschreitungen der Traufhöhen erteilt. Auch hinsichtlich der Gauben wurde großzügig befreit. Allerdings wurden die Befreiungen an unterschiedlichen Vorhaben ausgesprochen. Dies ist das erste Bauvorhaben welches mehrere dieser Befreiungen gebündelt benötigt.

Problematisch stellt sich zudem die Unterschreitung des Mindestwaldabstandes von 30 m dar. Innerhalb des Baufensters hat der Bauherr einen Anspruch

gegenüber des Waldeigentümers (Stadt Holzgerlingen), dass dieser für die Einhaltung des Waldabstandes sorgt. Nach einem Ortstermin mit Herrn Klausner und Herrn Planche wurde festgelegt, dass 3 Bäume gefällt werden und 2 Bäume zurückgeschnitten werden müssen, damit diese keine Gefahr für die Gebäude darstellen. So kann auch die Überschreitung des Baufensters nach Norden in Bezug auf den Waldabstand ermöglicht/befreit werden. Diese Arbeiten werden mit den Baufällen auf dem Waldfriedhof im Januar 2022 durchgeführt. Für die Garagen wird von der Finanzverwaltung zudem geprüft, ob Haftungsverzichtserklärungen mit den Eigentümern geschlossen werden. Nur theoretisch könnten die Gebäude nach Süden verschoben werden, um damit die Baufensterüberschreitung im Norden zu minimieren. Das würde dazu führen, dass die östliche Garage nicht mehr mit einem PKW angefahren werden könnte.

Alle Befreiungen sind zwingend erforderlich, um eine Doppelhausbebauung zu ermöglichen. Im Laufe des vergangenen Jahres wurden dem Baurechtsamt 2 weitere, deutlich umfangreichere, Planungen vorgelegt welche aus Sicht der Verwaltung nicht vertretbar waren. Die jetzige Planung benötigt trotzdem noch viele Befreiungen, welche aus Sicht der Verwaltung gerade noch vertretbar sind.

Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss daher, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

-/-

Vorlage genehmigt



Ioannis Delakos
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan (Haus 1)
- Anlage 2: Schnitt + Ansicht Südwest (Haus 1)
- Anlage 3: Ansicht Nordwest + Nordost (Haus 1)
- Anlage 4: Lageplan (Haus 2)
- Anlage 5: Schnitt + Ansicht Südwest (Haus 2)
- Anlage 6: Ansicht Südost + Nordost (Haus 2)