

<b>Gemeinderatsdrucksache 057/2022</b>	
Abteilung:	Baurechtsamt
Verantwortlich:	Florian Neukirch
Aktenzeichen:	632.6 <span style="float: right;">28.02.2022</span>



HOLZGERLINGEN

**Bauantrag: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenzen; Hülbenstraße 27**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beschlussart</b>
Technischer Ausschuss	15.03.2022	Entscheidung öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu.

**Sachverhalt:**

Die Bauherren planen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiederaufbau“ und überschreitet die festgesetzte Baulinie im Osten mit der Garage und im Westen mit großen Teilen des Wohngebäudes und der Terrasse. Außer den Bauverbotszonen im Osten und Westen des Grundstücks hält der Bebauungsplan keine weiteren Regelungen bereit. Die übrige planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich demnach nach § 34 BauGB.

Das Bauvorhaben fügt sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

Die Überschreitung der Baugrenzen nach Westen durch das Wohngebäude (um 6 m) und die Terrasse (um 3 m) stellt eine massive Befreiung dar. Diese Befreiungen wurden allerdings in der direkten Umgebung (siehe Hausnummer 25) bereits erteilt.

Auch die geringfügige Baulinien Überschreitung durch die Garage um 1,0 m ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar. So wurden bereits in der Umgebung Teile der Garagen über der Baulinie befreit.

Es ist allerdings festzustellen, dass in der eingereichten Planung sehr viel versiegelte Fläche entsteht (mehr als in der Umgebung bisher genehmigt wurde). In der nach Bebauungsplan festgesetzten Vorgartenfläche würden demnach nur ca. 25 % nicht versiegelt werden. Um diesen Eingriff ökologisch auszugleichen, soll die Bauherrschaft einen einheimischen Laubbaum in der Vorgartenfläche pflanzen. Ferner soll das Flachdach der Garage extensiv begrünt werden. Diesen Ausgleich sieht die Verwaltung als alternativlos an, um diese massiven Befreiungen zu erteilen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss, dem Bauvorhaben zuzustimmen, unter

der Bedingung, dass die Bauherrschaft die oben beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen erbringt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

-/-

**Vorlage genehmigt**



Ioannis Delakos  
Bürgermeister

**Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Schnitte

Anlage 3: Ansicht Nord + Süd

Anlage 4: Ansicht Ost + West