

Gemeinderatsdrucksache 099/2022	
Abteilung:	Baurechtsamt
Verantwortlich:	Florian Neukirch
Aktenzeichen:	632.6 25.04.2022



HOLZGERLINGEN

Bauantrag: Errichtung einer Doppelhaushälfte; Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenzen mit dem Gebäude nach Westen, mit den 2 KFZ-Stellplätzen und der Terrasse; Schwalbenweg 2

Gremium	Termin	Beschlussart
Technischer Ausschuss	10.05.2022	Entscheidung öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu.

Sachverhalt:

Die Bauherren planen die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit zwei Kfz-Stellplätzen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter den Weingärten III“ und überschreitet die Baugrenzen mit dem Gebäude nach Westen um 1,0 m und mit der Terrasse im Südwesten um 3,0 m. Ferner sollen die zwei KFZ-Stellplätze außerhalb des Baufensters errichtet werden. Nach Ansicht der Verwaltung können die Befreiungen erteilt werden. Auch die Überschreitung des Baufensters mit dem Gebäude kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden. Nachbarliche Belange sind nicht verletzt.

Außerdem wird bei dem Bauvorhaben ein Dachaufbau auf der Südseite geplant. Da der Bebauungsplan den Ausbau von Kniestöcken ausdrücklich verbietet sind Dachaufbauten grundsätzlich nicht möglich. Um dennoch die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen wird vorgeschlagen die Zulässigkeit anhand der getroffenen Grundsatzentscheidung für Dachaufbauten zu beurteilen. Der geforderte Mindestabstand zu den Giebeln von 1,50 m wird eingehalten. Auch die zulässige Gaubenlänge von maximal zwei Drittel des Hauptdaches wird eingehalten. Lediglich der Abstand zwischen Gaubendach und Hauptdachfirst von mindestens 1,0 m wird um 0,5 m unterschritten. Aufgrund der Dachneigung kann hier kein größerer Abstand zwischen Gaubendach und Hauptdachfirst realisiert werden. Um effektiv Wohnraum Dachgeschoss möglich zu machen, ist die geplante Gaube notwendig. Aus Sicht der Verwaltung, kann die geplante Unterschreitung um 50 cm akzeptiert werden. Im Ergebnis bedeutet das, den Dachaufbau im Wege der Befreiung zuzulassen.

Um die Stellplätze der beiden Doppelhaushälften problemlos anfahren zu können, wird ein gegenseitiges Fahrrecht per Baulast eingetragen, damit genug Raum zum Rangieren bleibt.

In den ersten eingereichten Unterlagen, sollte auf der Nordseite eine Garage entstehen. Eine Befreiung zu Errichtung einer Garage im Bauverbot auf der

Nordseite, ist allerdings nicht möglich. In vergleichbaren Fällen wurden ähnliche Anfragen abgelehnt. Ferner gibt es Einwendungen des nördlichen Nachbarn, welche sich gegen eine Errichtung einer Garage an diesem Ort richten. Daher entstehen hier zwei Stellplätze auf der Südseite.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

-/-

Vorlage genehmigt



Ioannis Delakos
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Ansichten + Schnitt