

<b>Gemeinderatsdrucksache 089/2023</b>	
Abteilung:	Baurechtsamt
Verantwortlich:	Florian Neukirch
Aktenzeichen:	632.6 <span style="float: right;">01.06.2023</span>



HOLZGERLINGEN

**Bauantrag: Neubau eines 2-Familienwohnhauses; Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenzen; Mörikestraße 26**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beschlussart</b>
Technischer Ausschuss	20.06.2023	Entscheidung öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu.

**Sachverhalt:**

Der Bauherr plant den Abbruch des bestehenden Wohnhauses samt Neubau eines Zweifamilienhauses.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brockenberg Ost“ und überschreitet die festgesetzten Baugrenzen nach Süden. Zudem wird die festgesetzte Stockigkeit (talseitig zweigeschossig) um ein Stockwerk überschritten. Ferner wird der Stellplatz in der Vorgartenzone geplant. Im Übrigen wird die planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB bewertet.

In der Umgebung des betroffenen Baugrundstücks wurden in der Vergangenheit bereits zahlreiche Befreiungen, auch unterschiedlicher Art erteilt. So sind Überschreitungen der südlichen Baugrenze mit ein- und zweigeschossigen Bauten gegeben. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Überschreitung der südlichen Baugrenze vertretbar. Auch der entstehende Eindruck einer 3-Geschossigkeit in Richtung Tal kann akzeptiert werden. Die direkt angrenzenden Grundstücke haben eine vergleichbare Ansicht. Hinsichtlich des Stellplatzes muss ein einheimischer Laubbaum als Ausgleich gepflanzt werden

Kritischer ist die Situation an der Nordseite zu beurteilen. Hier orientiert sich das Gebäude an dem im Jahr 2021 genehmigten Bauvorhaben Mörikestraße 28. Die Trauf- und Firsthöhen sind hier identisch. Dadurch übersteigt das geplante Bauvorhaben jedoch die Firsthöhe des Gebäudes Mörikestraße 24 um ca. 1,0 m. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben dennoch zugestimmt werden. Das Dach soll jedoch noch etwas über die Wand weitergeführt werden, damit die Traufhöhe etwas gebrochen wird (analog wie beim geplanten Gebäude Mörikestraße 28).

Im Rahmen der Angrenzeranhörung wurden gegen das Bauvorhaben Einwendungen vorgebracht. Nach Beurteilung der Verwaltung sind hierbei jedoch keine nachbarschützenden Vorschriften verletzt, da alle Abstandsflächen eingehalten werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

-/-

**Vorlage genehmigt**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'I. Delakos', with a stylized flourish at the end.

Ioannis Delakos  
Bürgermeister

**Anlagen:**

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Schnitt AA
- Anlage 3: Schnitt BB
- Anlage 4: Ansicht Nord
- Anlage 5: Ansicht Ost
- Anlage 6: Ansicht West
- Anlage 7: Ansicht Süd
- Anlage 8: Straßenabwicklung