

**Sitzungsvorlage Nr. 1317/2017**



<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	15.03.2017	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	21.03.2017	öffentlich

**Bauvoranfrage: Neubau von Reihenhäuser mit Garagen, Sonnhalde 18 in Schlechtbach**

**Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Neubau von drei Reihenhäuser mit zwei Garagen und einem Carport auf dem Grundstück Sonnhalde 18 wird in Aussicht gestellt, sofern im Dachgeschoss kein weiteres Vollgeschoss entsteht und sich die Gebäudehöhe in die Umgebungsbebauung einfügt.
2. Zusammen mit dem Bauantrag sind ein Entwässerungsplan und eine Straßenabwicklung vorzulegen.
3. Bezüglich der weiteren Kanal- und Wasseranschlüsse ist eine Mehrkostenvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen.

**Sachverhalt**

Angefragt wurde, ob auf dem Grundstück Sonnhalde 18 drei Reihenhäuser mit zwei Garagen und einem Carport erstellt werden können. Jedes Reihenhaus soll einen Zwerchgiebel mit einem Satteldach erhalten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Keltern West“ aus dem Jahr 1966. Festgelegt ist neben der überbaubaren Grundstücksfläche eine projektierte Baulinie. Nach den Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan sind Hauptgebäude mit Satteldächer zu versehen, deren Neigung zwischen 30 und 35 Grad beträgt. Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Wegen der Hanglage sollen Häuser mit einem Stockwerk und talseitig ausgebautem Sockelgeschoss erstellt werden. Kniestöcke sind nur bis zu 60 cm Höhe zulässig. Die Gebäudehöhe, gemessen an der Talseite vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante der Dachrinne darf höchstens 5,70 m betragen.

Mit den projektierten Reihenhäusern wird die Baulinie überschritten. Die Gebäude werden näher an die Straße herangerückt. Des Weiteren sind der Carport vor dem mittleren Reihenhäuser sowie die beiden Stellplätze in nicht überbaubarer Fläche vorgesehen. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind deshalb erforderlich.

Ein Entwässerungsplan wurde nicht vorgelegt.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein, wenn sich die Gebäudehöhe an den Nachbargebäuden orientiert. Um dies beurteilen zu können, ist eine Straßenabwicklung erforderlich. Des Weiteren sollte im Dachgeschoss kein weiteres Vollgeschoss entstehen. Die weiteren Befreiungen können in Aussicht gestellt werden, insbesondere wurden in der Nachbarschaft bereits Baugrenzenüberschreitungen, zugelassen sowie vom Verbot von Dachaufbauten befreit.

Für die drei Reihenhäuser sind zwei weitere Kanal- und Wasseranschlüsse erforderlich. Hierfür ist eine Mehrkostenvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen.

Anlage/n:  
1 Lageplan, 4 Ansichten mit Schnitt