

**Sitzungsvorlage Nr. 1443/2017**



<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	11.10.2017	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	17.10.2017	öffentlich

**Erstellung von drei Reihenhäuser, zwei Garagen, einem Carport und drei Stellplätzen, Sonnhalde 18 in Schlechtbach**

**Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Neubau von drei Reihenhäuser, zwei Garagen, einem Carport und drei Stellplätzen auf dem Grundstück Sonnhalde 18 wird hergestellt, sofern die Entwässerung gesichert ist.
2. Bezüglich der weiteren Kanal- und Wasseranschlüsse ist eine Mehrkostenvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen.

**Sachverhalt**

Für die Erstellung von drei Reihenhäuser, zwei Garagen, einem Carport und drei Stellplätzen auf dem Grundstück Sonnhalde 18 liegt der Baugenehmigungsantrag vor.

Mit der Bauvoranfrage haben sich der Ortschaftsrat Schlechtbach am 15. März 2017 und der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt am 21. März 2017 (Vorlage Nr. 1317/2017) befasst. Das Einvernehmen der Gemeinde wurde in Aussicht gestellt, sofern im Dachgeschoss kein weiteres Vollgeschoss entsteht und sich die Gebäudehöhe in die Umgebungsbebauung einfügt. Des Weiteren wurden ein Entwässerungsplan und eine Straßenabwicklung gefordert und darauf hingewiesen, dass bezüglich weiterer Kanal- und Wasseranschlüsse eine Mehrkostenvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen ist.

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 beantragten Reihenhäusern mit Dachaufbauten wird die Baulinie überschritten. Die Gebäude werden näher an die Straße herangerückt. Des Weiteren sind der Carport sowie der Stellplatz vor dem mittleren Reihenhaus in nicht überbaubarer Fläche vorgesehen. Die beiden anderen Stellplätze sind in nicht überbaubarer Fläche vor den Zufahrten zu den Garagen vorgesehen.

Nach der Berechnung des Lageplanfertigers entsteht im Dachgeschoss der Reihenhäuser kein weiteres Vollgeschoss.

Die Frishöhen betragen nach der Straßenabwicklung 293,40 m vom Wohnhaus Sonnhalde 20, 293,10 m von den beantragten Reihenhäusern und 292,40 m vom Wohnhaus Sonnhalde 16.

Aus dem eingereichten Entwässerungsplan sind die Art, Zusammensetzung und Menge der anfallenden Abwässer, die vorgesehene Behandlung der Abwässer und die Bemessung der Anlage nicht ersichtlich. Weiterhin fehlen Angaben des Materials, der lichten Weite und des Gefälles. Außerdem sind Regen-/Oberflächenwasser und Schmutzwasser bis zum Kontrollschacht getrennt zu führen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. In der Nachbarschaft wurden bereits Baugrenzenüberschreitungen zugelassen sowie vom Verbot der Dachaufbauten befreit. Die Entwässerung kann erst abschließend beurteilt werden, wenn die geforderten Unterlagen vorgelegt wurden.

Anlage/n:  
1 Lageplan, 1 Schnitt, 4 Ansichten, 1 Höhenabwicklung