

Sitzungsvorlage Nr. 0345/2013



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Steinenberg	10.04.2013	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	16.04.2013	öffentlich

Neubau Einfamilienhaus mit Garage und Carport, Wiesenstraße 13 in Steinenberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für das beantragte Einfamilienhaus mit Garage und Carport auf dem Grundstück Wiesenstraße 13 wird hergestellt. Die im Bebauungsplan festgelegte Zahl der Vollgeschosse (II) ist einzuhalten.
2. Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser entweder auf dem Grundstück durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung oder durch Einleitung in den Vorfluter schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

Sachverhalt

Vorgesehen ist, auf dem Grundstück Wiesenstraße 13 ein Einfamilienhaus mit Garage und Carport zu erstellen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Änderung II Eichberg-Eichhalden“ aus dem Jahr 2004.

Es wurde folgender Antrag auf Abweichung / Ausnahme/ Befreiung gestellt:

1. Befreiung für die Überschreitung der Traufhöhe
2. Überschreitung der Baugrenze mit dem Balkon
3. Überschreitung des Garagenbaufensters mit Garage und Carport

Der Antrag wird wie folgt begründet:

Zu 1) Mit dem geplanten Gebäude werden insgesamt die zulässigen Höhen weit unterschritten, ebenso die zulässige bauliche Nutzung. Zur besseren Nutzung im Dachgeschoss mit ausreichend Kopfhöhe unter anderem im Treppenhaus ist ein Kniestock von 1 m geplant. Gute Wärmedämmung in der Decke über dem Erdgeschoss und im Dach erhöhen die Decken- und Dachstärke.

Zu 2) Es handelt sich um ein untergeordnetes Bauteil. Die erforderlichen Grenzabstände werden eingehalten.

Zu 3) Es handelt sich um eine geringfügige Überschreitung. Vor Garage und Carport ist jeweils ausreichend Stauraum für ein Auto. Die gepflasterten Einfahrtsbereiche sollen möglichst klein gehalten werden und im Süden mehr Gartennutzung erhalten bleiben.

Im Bebauungsplan wird bei den planungsrechtlichen Festsetzungen ausgeführt:

Ziffer 5: Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Absatz 3 der Baunutzungsordnung festgesetzt.

Ziffer 6: Vortretende Bauteile

Vorbauten im Sinne von § 5 Absatz 6 Nr. 1 und 2 der Landesbauordnung dürfen die Baugrenze ausnahmsweise bis 1,50 m überschreiten. Über die ausnahmsweise Zulassung entscheidet die Baurechtsbehörde.

Ziffer 8: Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ziffer 9: Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der maximal zulässigen Traufhöhe von 3,80 m bezogen auf die EFH
Die maximal zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 2/3 der Gebäudelänge.
- Festlegung der maximal zulässigen Firsthöhe von 8 m bezogen auf die EFH

EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberseite Dachhaut

Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachoberkanten

Des Weiteren wird bei den örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 5 zu Aufschüttungen und Abgrabungen geregelt: Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1 m zugelassen. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen. An den Grundstücksgrenzen muss das Gelände angeglichen werden. Hinweis: Geländeveränderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

Im Eingangsbereich sind Geländeaufschüttungen über 1 m erforderlich.

Für bauordnungsrechtliche Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen ist die Baurechtsbehörde zuständig. Die Gemeinde kann hierzu jedoch eine Stellungnahme abgeben.

Stellungnahme der Verwaltung

Die beiden Bebauungspläne „Eichberg-Eichhalden“ und „Erweiterung Eichberg-Eichhalden“ wurden durch den Bebauungsplan „Änderung II Eichberg-Eichhalden“ so geändert, dass

eine Wohnbebauung zwischen den Häusern Wiesenstraße 11 und 15 möglich wird. Ziel war, ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten, das sich höhenmäßig in die Bestandsbebauung einfügt, zuzulassen. Das Gebäude muss ein Satteldach mit einer Neigung von 30 bis 35 Grad erhalten.

Das beantragte Einfamilienhaus hat eine Firsthöhe von ca. 7,40 m und liegt damit unter der maximal zulässigen Firsthöhe von 8 m. Das Satteldach hat eine Neigung von 35 Grad. Die maximal zulässige Traufhöhe von 3,80 m auf 2/3 der Gebäudelänge wird mit ca. 4,30 m um 50 cm und im Bereich des Quergiebel (Hauslänge: 10,09 m, Quergiebel 3,70 m) auf einer Länge von ca. 34 cm überschritten.

Der Balkon ragt nicht mehr als 1,50 m über die Baugrenze. Dies ist ausnahmsweise nach Ziffer 6 des Bebauungsplans zulässig.

Der Bebauungsplan sieht vor dem Garagenbaufenster einen 5,50 m langen Abstand zur Wiesenstraße vor. Der Abstand wird mit der Garage eingehalten.

Das Vorhaben fügt sich städtebaulich ein. Belange der Gemeinde werden nicht berührt. Die Erschließung ist gesichert.

Anlage/n:
1 Lageplan, 1 Grundriss, 1 Schnitt, 3 Ansichten