

Sitzungsvorlage Nr. 1983/2019



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	21.01.2020	öffentlich

Neubau Doppelhaushälfte mit Garage, Mannenberger Straße 13 in Oberndorf

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde über den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Mannenberger Straße 13, Flst. Nr. 1124/4 in Oberndorf wird hergestellt.

Sachverhalt

Beabsichtigt ist, auf dem Grundstück Flst. Nr. 1124/4, Mannenberger Straße 13 in Oberndorf ein Einfamilienhaus mit Garage zu errichten. Beim geplanten Wohngebäude handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit einer Größe von 8,50 m x 8,50 m. Es erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 42 Grad. Die Firsthöhe beträgt 8,32 m und die Traufhöhe 4,50 m. Im nordöstlichen Bereich ist eine Terrasse geplant. Die Garage befindet sich im Untergeschoss des Gebäudes. Ein Stellplatz befindet sich auf der südwestlichen Seite des Grundstücks. Auf der Nordseite und Südseite des Gebäudes sind jeweils Zwerchgiebel vorgesehen. Der Zwerchgiebel auf der Nordseite hat eine Breite von ca. 3,50 m. Der Zwerchgiebel auf der Südseite ist ca. 1,50 m breit.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Daukern, 1. Änderung aus dem Jahr 2017. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden. Mit Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) und der Festsetzung einer Firsthöhe (FH), jeweils in Metern über Normalnull, nach oben begrenzt. Unterschreitungen sind zulässig. Die Traufhöhe ist auf mindestens zwei Drittel der Gebäudelänge einzuhalten.

Mit dem geplanten Zwerchgiebel auf der Nordseite werden die geforderten zwei Drittel der Gesamtlänge bezüglich der Traufhöhe nicht eingehalten. Des Weiteren wird mit dem Dach-

vorsprung auf der Südseite die Baugrenze um 0,50 m überschritten. Außerdem überschreitet das Vordach im Eingangsbereich die Baugrenze. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt dort weniger als 2,00 m.

Bezüglich des Zwerchgiebels auf der Nordseite ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Die Überschreitung der Baugrenze mit dem Dachvorsprung sowie mit dem Vordach im Eingangsbereich ist geringfügig und nach Ziffer 1.7 Nr. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässig. Aufgrund des Abstands von weniger als 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche im Eingangsbereich ist eine Zulassung durch die Baurechtsbehörde notwendig.

Das Grundstück wird nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten teilweise bei einem fünfzig- bzw. hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ 50, HQ 100) überschwemmt. Der Stellplatz und die Zufahrt liegen im Bereich welcher bei den genannten Hochwasserereignissen überschwemmt wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Gegen den geplanten Zwerchgiebel auf der Nordseite bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass im Bereich des Bebauungsplanes „Daukern, 1. Änderung“ bereits schon das Einvernehmen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Unterschreitung der geforderten Mindestlänge der Traufhöhe erteilt wurde.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen auch keine Bedenken aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet. Es handelt sich lediglich um den Bereich des Stellplatzes und der Garagenzufahrt. Mit einem Retentionsraumverlust ist nicht zu rechnen.

Die Erschließung ist gesichert.

Anlage/n:

1 Lageplan, 2 Schnitte, 4 Ansichten