

Sitzungsvorlage Nr. 0433/2013



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	17.07.2013	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	23.07.2013	öffentlich

Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage, Im Feld 4 in Schlechtbach

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Im Feld 4 wird hergestellt.
2. Wegen dem noch erforderlichen Kanal- und Wasseranschluss ist eine Mehrkostenvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen.
3. 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

Beabsichtigt ist, auf dem Grundstück Im Feld 4 ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage zu erstellen. Das Wohnhaus ist 13,73 m lang und 12,63 m breit. Die Garage hat eine Länge von 8,23 m und eine Breite von 6,60 m. Das Satteldach hat eine Dachneigung von 26 Grad, der Zwerchbau im Osten wird mit einem Flachdach ausgeführt. Die Firsthöhe beträgt 9,478 m, die Traufhöhe 6,666 m.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heckenweg Süd“ aus dem Jahr 2008. Ausgewiesen ist ein allgemeines Wohngebiet. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt.

Die Baugrenzen werden im Süden mit der Terrasse um bis zu 1,50 m und im Norden mit dem Balkon und dem Dachvorsprung um bis zu 1,20 m überschritten. Außerdem liegt der Stellplatz im Norden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Die baurechtliche Beurteilung bezüglich der Höhe des Gebäudes richtet sich somit nach § 34 des Baugesetzbuches. Danach muss sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geringfügigen Überschreitungen mit dem Balkon, dem Dachvorsprung und der Terrasse sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Außerdem sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Dem Lageplan und dem Schnitt ist zu entnehmen, dass sich das Gebäude in Bezug auf die absolute Höhe in die Umgebung einfügt. So überschreitet das geplante Gebäude mit einer absoluten Firsthöhe von 286,293 den First der Nachbargebäude Im Feld 2 und Im Feld 3 um lediglich 4 cm.

Für das Einfamilienhaus ist ein weiterer Kanal- und Wasseranschluss erforderlich. Eine Mehrkostenvereinbarung mit der Gemeinde muss abgeschlossen werden. Ein Entwässerungsplan wurde bisher nicht vorgelegt.

Anlage/n:

1 Lageplan, 1 Schnitt, 4 Ansichten