

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	22.03.2022	öffentlich

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport, Bühlgasse Flst. Nr. 136/1, 137 und 138 in Oberndorf

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport, Bühlgasse, Flst. Nrn. 136/1, 137 und 138 in Oberndorf wird hergestellt.
2. Zur abschließenden Prüfung der Entwässerung sind noch weitere Unterlagen nachzureichen.
3. Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern oder einem naheliegenden offenen Gewässer zuzuleiten soweit dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist.

Sachverhalt

Auf den Flurstücken Nr. 136/1, 137 und 138, Bühlgasse in Oberndorf ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport geplant. Das Wohngebäude hat eine Firsthöhe von 7,90 m (312,90 m üNN). Die Grundfläche beträgt 11,40 m x 11,30 m. Es erhält ein Walmdach mit einer Dachneigung von 23 Grad. Im südwestlichen Bereich des Grundstücks ist eine Doppelgarage mit einer Größe von 7,00 m x 6,00 m und einer Höhe von 2,68 m vorgesehen. Der geplante Carport soll im nordöstlichen Bereich des Wohngebäudes

mit einer Größe von 7,00 m x 4,30 m und einer Höhe von 3,00 m zur Ausführung kommen. Sowohl Carport als auch die Doppelgarage sind mit einem Flachdach geplant.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bühl, 1. Änderung“ aus dem Jahr 2019. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (304,00 m üNN) festgesetzt. Abweichungen von +/- 0,5 m sind zulässig. Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante, Dach/Dachfirst) ist u.a. bei Walmdächern in Meter über Normalnull mit 312,00 m ü NN als Höchstmaß festgesetzt (HGP). Garagen – eingeschossig – und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Das Hauptgebäude ist mit einer EFH von 305,00 m üNN geplant. Der Carport befindet sich komplett außerhalb des Baufensters. Mit der Doppelgarage wird das Garagenfenster bzw. das Baufenster im südlichen Bereich überschritten. Hierfür sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Im Weiteren entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Zuge der Planung für das Einfamilienhaus wurde von der Bauherrschaft festgestellt, dass die Einhaltung der EFH mit max. 304,5 m üNN aus entwässerungstechnischen Gründen nur schwer möglich ist. Die Bauherrschaft hat daher vor Einreichung des Bauantrags darum gebeten, um eine teure und wartungsintensive Hebeanlage zur Entwässerung vermeiden zu können, die EFH auf 305,00 m üNN und den HGP auf 312,90 m üNN erhöhen zu dürfen.

Über diesen Wunsch hat der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt bereits in seiner nichtöffentlichen Sitzung vom 22.02.2022 beraten und das Einvernehmen für die Befreiungen bezüglich HGP und EFH in Aussicht gestellt. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan „Bühl, 2. Änderung“ auf dem angrenzenden Grundstück Flst. Nr. 136 eine EFH von 305,50 m üNN festsetzt. Auch in diesem Bereich war zunächst eine EFH von 304,5 m üNN vorgesehen. Auf Wunsch des Antragstellers wurde hier bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 304,50 m üNN um einen 1 m auf 305,50 m üNN erhöht. Die überliegenden Flurstücke Bühlgärten 14 und 16 liegen mit einer EFH 311,00 m üNN deutlich höher, so dass auch auf diese Gebäude keine negativen Auswirkungen bei einer Erhöhung der EFH auf 305,00 m üNN zu erwarten sind.

Die Doppelgarage und der Carport können nach Ziffer 1.7 a) der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Die Abweichungen bezüglich der zulässigen Gebäude- und Erdgeschossfußbodenhöhe sowie die Überschreitungen der Baugrenzen mit Doppelgarage und Carport sind städtebaulich vertretbar. Aus Sicht der Gemeinde bestehen keine Bedenken. Weitere Belange der Gemeinde werden nicht berührt.

Zur abschließenden Prüfung der Entwässerung sind noch weitere Unterlagen nachzureichen (abwassertechnische Berechnung, Längenschnitt Kanal).

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern oder einem naheliegenden offenen Gewässer zuzuleiten soweit dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist (§ 48 b Abs. 3 WG-BW).

Anlage/n:

1 Lageplan, 1 Schnitt, 4 Ansichten