

Sitzungsvorlage Nr. 2555/2022

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	11.05.2022	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	17.05.2022	öffentlich

Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Brunnenstraße 7, Flst. Nr. 581/0, in Schlechtbach

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde für den Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, auf dem Grundstück Brunnenstraße 7, Flst. Nr. 581/0, in Schlechtbach wird hergestellt.

Das Einvernehmen für die Unterschreitung um 0,2 m (EFH=279,80 m) der im Bebauungsplan festgesetzten EFH wird hergestellt.

Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten muss wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches).

Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser entweder über eine Retentionszisterne oder durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

Sachverhalt

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Brunnenstraße 7, Flst. Nr. 581/0, in Schlechtbach.

Das Wohnhaus ist 9,73 m breit und 11,74 m lang. Die Gebäudehöhe misst 8,78 m. Die Dachneigung beträgt 30°. Für die Doppelgarage ist die Ausführung als extensiv begrüntes Flachdach vorgesehen.

Das Grundstück Brunnenstraße 7 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heckenweg Nord“ aus dem Jahr 2017. Die überbaubaren Flächen sind durch Baufenster festgelegt.

Das geplante Wohnhaus befindet sich innerhalb der überbaubaren Fläche. Die Doppelgarage nimmt sowohl ausgewiesene Garagenfläche, als auch überbaubare Fläche in Anspruch. Die Grenzbebauung entspricht mit einer Wandhöhe von 2,20 und einer Länge von 6,89 m Gebäudelänge den gesetzlichen Vorschriften.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Unterschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten EFH = 280,50 üNN ist erforderlich.

Nach Ziffer 1.3 in den planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Abweichung von +/- 0,5 m zulässig.

Die Unterschreitung der zulässigen Abweichung um weitere 0,2 m (EFH=279,80 m) wird durch das Verhältnis Garagenzufahrt / Garagen FFB und EFH begründet.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Die Inanspruchnahme ist, städtebaulich vertretbar. Aus Sicht der Verwaltung kann das Vorhaben zugelassen werden.

Nach Ziffer 1.8 in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans darf die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainagepflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandfuge ist unzulässig.

Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser entweder über eine Retentionszisterne oder durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

Anlage/n:

Anlage 1, Lageplan

Anlage 2, Nordansicht

Anlage 3, Ostansicht

Anlage 4, Südansicht

Anlage 5, Westansicht

Anlage 6, Schnitt S-S