

Sitzungsvorlage Nr. 2561/2022

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 2-Fam.-Wohnhaus, mit Garage und Stellplätzen, Heidackerweg 13, in Schlechtbach

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde für den Neubau 2-Fam.-Wohnhaus, mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Heidackerweg 13, Flst. Nr, 815/0, in Schlechtbach wird hergestellt:

1. Das Einvernehmen für die beantragte Abweichung von der festgesetzten EFH um 0,5 m gemäß B-Plan Ziffer 1.3 wird hergestellt. Die Abweichung ist zulässig.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Überschreitung der Baugrenze mit einem Vordach als untergeordneter Bauteil wird hergestellt.

Sachverhalt

Beantragt wird der Neubau eines 2-Familien-Wohnhauses mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 815/0, Heidackerweg 13, in Schlechtbach.

Das Wohnhaus ist 9,26 m lang und 10,845 m breit. Die östlich an das Wohnhaus angebaute Garage ist 5,405 m breit und 7,60 m lang. Die Dachausführung der Garage wird als extensive

Dachbegrünung erstellt. Im Bereich des Hauseingangs soll das Garagendach baulich zugleich als Überdachung für den Eingang dienen.

Das Hauptdach wird als zweistufiges Pultdach ausgeführt und hat eine Neigung von 20°.

Südseitig sollen im Erdgeschoss eine Terrasse mit einer Grundfläche von 35,85 m² und im Obergeschoss ein 6,985 m x 2,08 m großer Balkon gebaut werden.

Mit einem Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sollen entlang der Grundstücksgrenze L-Steine als Stützmauer gesetzt werden. Hierdurch sollen die Höhenunterschiede gegenüber der bestehenden Straße (Heidackerweg) ausgeglichen werden.

Das Grundstück Heidackerweg 13 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heidackerweg Nord“ aus dem Jahr 2021. Die überbaubaren Flächen sind durch Baufenster festgelegt.

Für das Bauvorhaben werden folgende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:

- Eine Abweichung von der festgesetzten EFH um 0,5 m gemäß B-Plan Ziffer 1.3.
- Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Ziff. 1.7.2, infolge Überschreitung der Baugrenze mit einem Vordach als untergeordneter Bauteil.

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.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Abweichungen von +/- 50 cm der festgesetzten Höhenlage der baulichen Anlagen zulässig.

Die Überschreitung der Baugrenze mit einem Vordach als untergeordneter Bauteil ist städtebaulich vertretbar und der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Ziff. 1.7.2 kann zugestimmt werden.

Anlage/n:

Anlage 1, Lageplan mit Abstandsflächen

Anlage 2, Ansicht Nord

Anlage 3, Ansicht Ost

Anlage 4, Ansicht Süd

Anlage 5, Ansicht West

Anlage 6, Schnitt