

Sitzungsvorlage Nr. 0962/2015



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Asperglen	15.10.2015	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	20.10.2015	öffentlich

Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Südhalde 8 in Krehwinkel

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Südhalde 8 wird hergestellt. Das Garagendach ist, bis auf die Fläche welche als Terrasse genutzt wird, zu begrünen.
2. Wegen den erforderlichen Hausanschlüssen ist eine Mehrkostenvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen.

Sachverhalt

Nach dem Abbruch der vorhandenen Gebäude ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Südhalde 8 (Flurstück 5/4) ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage zu erstellen. Das Einfamilienhaus ist 10,80 m lang und 9 m breit und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40 Grad. Die Erdgeschossfußbodenhöhe beträgt 289,50 m, die Traufhöhe 5,825 m und die Firsthöhe 9,60 m. Zwischen dem Wohnhaus und der östlichen Grundstücksgrenze ist eine 8 m lange, 6 m breite und 2,65 m hohe Doppelgarage mit einem Flachdach vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Säuhalden“ aus dem Jahr 2003. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Garagen sind nur auf den ausgewiesenen Plätzen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis maximal 1,50 m überschreiten. Über die ausnahmsweise Zulassung entscheidet die Baurechtsbehörde. Als Bezugshöhe wurde die Erdgeschossfußbodenhöhe auf 289,85 m und darauf maximal zulässig die Traufhöhe mit 6 m und die Firsthöhe mit 12 m bezogen. Neben diesen planungsrechtlichen Festsetzungen werden bei den örtlichen Bauvorschriften Satteldächer bei Wohngebäuden mit einer Neigung mit 35 bis 45 Grad vorgeschrieben.

Für die Überschreitung der Baugrenze mit der Doppelgarage, die weitgehend außerhalb dem dafür vorgesehenen Baufenster vorgesehen ist, und der Terrasse, mit der bis zu 3,10 m das Baufenster überschritten wird, ist das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich (Planungsrecht). Zu der abweichenden Dachform bei der Doppelgarage kann die Gemeinde eine Stellungnahme abgeben (Bauordnungsrecht).

Zu dem beantragten Einfamilienhaus wird ein neuer Hausanschluss (Abwasser und Trinkwasser) zur Teichstraße bzw. Kreuzung Teichstraße/Südhalde verlegt. Für das Regenwasser ist im Entwässerungsplan eine Zisterne vorgesehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Fläche durch die Doppelgarage und die Terrasse werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Gegen das vorgesehene Flachdach der Garage bestehen keine Bedenken. Das Garagendach ist, bis auf die Fläche welche als Terrasse genutzt wird, zu begrünen.

Für den neuen Hausanschluss ist eine Mehrkostenvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen.

Anlage/n:
1 Lageplan, 1 Schnitt, 4 Ansichten