

Vorlage Nr.: 2-BV/440/2024
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 24.04.2024
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses in der Friedenstraße 12, Fl.Nr. 1482/55

Beratungsfolge:

Datum Gremium

07.05.2024 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Einfamilienwohnhauses in der Friedenstraße 12, Fl.Nr. 1482/55.

Geplant ist, das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück durch einen Fertighausneubau mit einer Fläche von 149,8 m² zu ersetzen. Dieser soll zwei Vollgeschosse, eine Traufhöhe (gemessen von der OK vorhandenes Gelände bis Unterkante Sparren) von maximal 6,20 m und ein Satteldach mit einer Neigung von 22° erhalten. Das Dachgeschoss soll nicht ausgebaut werden. Im südlichen Grundstücksbereich ist an der Ostgrenze mit einem Abstand zur Straße von 5 m - 5,33 m eine Doppelgarage geplant. Diese soll ein begrüntes Flachdach und eine Wandhöhe von 2,6 m erhalten. Nördlich an die Garage sollen die 4 offenen Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Die GRZ des Hauptgebäudes soll 0,26 (mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten 0,41), die GFZ 0,37.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 „Friedensstraße“ mit der dazugehörigen 1. Änderung Nr. 76a. Diese setzen eine Traufhöhe (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche) von maximal 5,8 m, die Dächer der Garagen als Satteldächer und ein Baufeld für eine Einzelgaragen (6 x 3 m) mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Traufhöhenüberschreitung um maximal 0,40 m, der Überschreitung des Baufelds für Garagen um 0,33 m nach Norden und 4 m nach Westen, sowie wegen der Errichtung eines Flachdachs auf der Garage und der Errichtung der Fahrradstellplätze außerhalb des Bauraums benötigt.

Der Befreiung wegen der Überschreitung der Traufhöhe kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da die Überschreitung um 0,4 m als geringfügig angesehen werden kann und diese hauptsächlich durch das tieferliegende Bestandsgelände geschuldet ist. Auch werden heutzutage die Fertighäuser kaum niedriger gefertigt, da die Bodenaufbauten (bspw. Fußbodenheizung) überhohe Geschosshöhen nötig machen.

Der Befreiung wegen der Überschreitung des Bauraums für Garagen kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da nur so der Zufahrtsbereich der westlichen Garagenhälfte auch als Stellplatz genutzt werden kann und bereits in der Friedensstraße 26 einer Überschreitung wegen der Errichtung eines Doppelgarage zugestimmt wurde. Die Abweichung von der südlichen Flucht für

Garagen um 0,33 m fällt städtebaulich nicht ins Gewicht.

Der Befreiung wegen der Errichtung eines Flachdachs statt eines Satteldachs auf der Garage kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da hierdurch eine geringere Verschattung für die Nachbarn erfolgt und das Flachdach begrünt werden kann.

Der Befreiung wegen der Errichtung der Fahrradstellplätze außerhalb des Bauraums kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da diese grundsätzlich genehmigungsfrei sind, sie an der geplanten Stelle im Zusammenhang mit der Garage stehen und damit von außen unauffällig sind und die GRZ auf dem Grundstück eingehalten wird.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses in der Friedenstraße 12, Fl.Nr. 1482/55 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Traufhöhenüberschreitung um maximal 0,40 m, der Überschreitung des Baufelds für Garagen um 0,33 m nach Norden und 4 m nach Westen, sowie wegen der Errichtung eines Flachdachs auf der Garage und der Errichtung der Fahrradstellplätze außerhalb des Bauraums wird erteilt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

- | | |
|----------|-----------------|
| Anlage 1 | Lageplan |
| Anlage 2 | Bplan |
| Anlage 3 | Freiflächenplan |
| Anlage 4 | Ansichten |
| Anlage 5 | Schnitte |