



Sitzungsvorlage Gemeinderat

Datum: 24.02.2022

Vorlage Nr.: 2022-009

TOP: 5.1

Status: Öffentlich

Bauvorhaben Einfamilienhaus und Teilabbruch der bestehenden Garage, Flst. 917/4, Bannholzstraße 7

I. Sachverhalt

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses und den Teilabbruch der bestehenden Garage auf Flst. 917/4, Bannholzstraße 7.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „**Schafwiesen 2. Änderung**“.

Bereits in der Gemeinderatssitzung am 23.07.2020 wurde über dieses Bauvorhaben in Form einer Bauanfrage öffentlich beraten. Damals wurde eine Zustimmung zur Befreiungen einer Traufhöhenüberschreitung von 1,64 m sowie einer Dachneigung von 20° in Aussicht gestellt. Der Gemeinderat hat sich in seinem damaligen Beschluss jedoch für die Einhaltung der Eingeschossigkeit ausgesprochen.

Bei dem aktuell eingereichten Bauantrag liegen folgende Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Schafwiesen 2. Änderung“ vor:

- II statt I Vollgeschoss
- Dachneigung 22° statt 28 – 38°
- Vordach in nicht überbaubaren Grundstücksfläche (ca. 15 m²)
- Traufhöhe 5,43 m statt 3,50 m

Die Kreisbaumeisterstelle bittet die Gemeinde, über die Befreiungen des Bebauungsplanes und das Einvernehmen zu beraten.

Bei der Geschossflächenzahl handelt es sich um eine rechnerische Größe, die durch geringere Traufhöhen erreicht werden könnte. Durch diese Umplanung würde jedoch im OG viel Wohnraum verloren gehen. Wohnraumknappheit ist aktuell ein knappes Gut. Die Gemeindeverwaltung spricht sich daher dafür aus, die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum zu ermöglichen. Besonders erfreulich ist es, wenn – wie im vorliegenden Fall – Baulücken geschlossen werden sollen. Dies ist ganz im Sinne des Allgemeinwohls.

Als wichtig in planerischer Hinsicht erachtet die Verwaltung hierbei, dass das Gebäude den umliegenden Gebäudebestand nicht überragt. Dies ist beim vorliegenden Bauvorhaben gegeben. Zwar ist die Gesamthöhe des Gebäudes größer als die der umliegenden Gebäude, durch den Verzicht auf einen Keller bleibt das Haus jedoch unter der Firsthöhe der Nachbargebäude.

Seitens der Angrenzer wurden keine Bedenken gegen das Bauvorhaben geäußert. Die Verwaltung schlägt daher vor, den beantragten Befreiungen zuzustimmen.

II. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt den Befreiungen vom Bebauungsplan zu und erteilt sein Einvernehmen zu dem o. g. Bauvorhaben.

III. Anlagen

- Lageplan
- Ansicht Südost + Nordost
- Ansicht Nordwest + Südwest