



## Sitzungsvorlage Gemeinderat

Datum: 10.09.2024

Vorlage Nr.: 2024-037

TOP: 7.1

Status: Öffentlich

### **Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Am Haldenbach 31 + 33, Flst. 442/32 und 442/30**

---

#### **I. Sachverhalt**

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Flurstücken 442/32 und 442/30, Am Haldenbach 31 + 33.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Nördlicher Schlossgarten“.

Es liegt ein Antrag auf Befreiung vor:

1. Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0.7:  
Gemäß Bebauungsplan 1.2.2 ist dies ausnahmsweise zulässig, wenn
  - die Garagen begrünt sind,
  - Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material hergestellt sind,
  - Tiefgaragen mit mind. 0,5 m Erdüberdeckung ausgeführt sind.Für diesen Verstoß ist keine Befreiung erforderlich. Es liegt keine Grundflächenzahl Überschreitung vor, da im Vergleich zur zulässigen „Hauptnutzung“ mit der geplanten Hauptnutzung eine Differenz von 25,9 qm besteht. Somit wird die Überschreitung von 9,5 qm im Bereich der oberirdischen Stellplätze und Garagen „aufgesogen“.
2. Überschreitung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bei Gebäude auf Flst. 442/30  
Im Bebauungsplan, zeichnerische Teil: Überschreitung um 0,1 m:
  - die max. zulässige Firsthöhe, bezogen auf EFH 488.50 aus Lageplan, wird weiterhin eingehalten.
  - Zufahrt zur Tiefgarage wird ermöglicht.
  - Die zulässige EFH bei Gebäude auf Flst. 442/32 wird um 0,2 m unterschritten, um die Fußbodenhöhe der Tiefgaragen anzugleichen.
3. Überschreitung der befestigten Flächen im Vorgarten:  
Befestigt werden dürfen max. 50 % der an die Verkehrsflächen angrenzenden Flächen im Vorgartenbereich; geplant sind 75 % zu befestigen.  
Bebauungsplan 2.3:  
Flst. 442/30: die vorhandene Straßenbreite beträgt nur 10 m; diese wird für die Errichtung der Tiefgaragenzufahrt und von zwei barrierefreien Stellplätzen benötigt.  
Flst. 442/32: die vorhandene Straßenbreite beträgt nur 14 m; diese wird für die Errichtung von zwei barrierefreien Stellplätzen und den Standort der Mülltonnen benötigt.

4. Überschreitung von § 21a Abs. 3 BauNVO um 9,5 qm:  
Tiefgarage wird begrünt.  
Für diesen Verstoß ist keine Befreiung erforderlich.
5. Abweichung von der Dachbegrünung:  
Auf dem Dach wird die Errichtung einer Photovoltaikanlage geplant; aufgrund der flachen Dachneigung von 12° wird diese auch auf der Nordseite errichtet.  
Zulässig ist eine Flachdachbegrünung; geplant sind Dachziegel.

Die Kreisbaumeisterstelle bittet die Gemeinde, über die Befreiungen und das Einvernehmen zu entscheiden.

Über den Antrag Nr. 5 hat der Gemeinderat bereits am 21.03.2024 nichtöffentlich beraten und keine Einwände gegen eine Befreiung gesehen. Aus Sicht der Gemeindeverwaltung bestehen auch gegen die weiteren Befreiungen und die Erteilung des Einvernehmens keine Bedenken. Die Verwaltung begrüßt das Vorhaben zur Schaffung zusätzlichen Mietwohnraums in Schechingen.

## **II. Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat stimmt den Befreiungen und der Erteilung des Einvernehmens zu.

## **III. Anlagen**

- Lageplan
- Ansichten