

# Beschlussvorlage 2019/0724



---

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

---

Beratung	Datum	Entscheidung	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	18.11.2019		

---

## Betreff

Bauvoranfrage Gordana Stanculovic über die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf den Fl.Nrn. 144/18 u. 145/17, Gemarkung Leerstetten, Karl-Burkert-Str. 2

---

## Sachverhalt:

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf den Fl.Nrn. 144/18 und 145/17, Gemarkung Leerstetten, Karl-Burkert-Straße 2.

Die Voranfrage beinhaltet Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 für Leerstetten hinsichtlich der Dachneigung und des Kniestocks.

Die Antragstellerin würde gerne im 1. OG keine Dachschrägen haben. Die Dachneigung ist mit 28° vorgesehen.

## Beurteilung der Verwaltung:

Das von der Voranfrage betroffene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 für Leerstetten. Für das Grundstück ist ein Gebäude mit 2 Vollgeschosse (Erdgeschoss + Dachgeschoss) als Höchstgrenze vorgesehen. Des Weiteren ist für das Hauptgebäude ein Satteldach mit einer Neigung von 45° – 50° und ein Kniestock mit einer maximalen Höhe von 70 cm festgesetzt. Die beabsichtigte Planung weicht mit einer Dachneigung von 28° von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Des Weiteren wird ein 1. OG geplant, welches auf dem Grundstück den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Eine Befreiung für die eingereichte Bauvoranfrage würde in dieser Form die Grundzüge der Planung berühren und die Abweichung wäre auch städtebaulich nicht vertretbar. Allerdings würde die Firsthöhe das Nachbarhaus nicht überschreiten.

Die Verwaltung hat einen Alternativvorschlag erarbeitet, welcher von Seiten der Verwaltung befürwortet werden könnte.

In der Alternativlösung der Verwaltung ist das Gebäude mit einem Kniestock von 1,50 m vorgesehen. Die Dachneigung beträgt 38°. Vorstellbar wäre auch, dass der Wohnraum des Dachgeschosses durch Dachgauben bzw. durch ein Zwerchhaus vergrößert werden könnte.

## Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 für Leerstetten hinsichtlich der Dachneigung von 28° statt 45° - 50° und des Kniestocks von 1,50 m statt 0,7 m.

## Anlagen:

Lageplan  
Vorhaben Stanculovic