

Beschlussvorlage 2020/0796



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum	Entscheidung	öffentlich
Marktgemeinderat	28.07.2020		

Betreff

Bauvoranfrage über die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf der Fl.Nr. 176/7, Gemarkung Leerstetten, Schlosseracker 6

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf der Fl.Nr. 176/7, Gemarkung Leerstetten, Schlosseracker 6.

Das geplante Vorhaben beinhaltet Abweichungen vom Bebauungsplan Nr. 7 für Leerstetten.

1. Der Carport soll an die Nachbargarage (Schlosseracker 4) gebaut und mit einem Flachdach ausgebildet werden.
2. Der Kniestock des Einfamilienwohnhauses soll 75 cm statt 50 cm betragen.
3. Die Dachfläche des Hauptgebäudes soll in einem Grauton gehalten werden.
4. Das Küchenfenster soll in einer liegenden Form ausgebildet werden.

Beurteilung der Verwaltung:

Das von der Bauvoranfrage betroffene Grundstück mit der Fl.Nr. 176/7, Gemarkung Leerstetten, Schlosseracker 6 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 für Leerstetten. Der Antrag enthält Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans können nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt 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.

1. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind unter Nr. 1.5.5 Garagen geregelt, welche mit einem Satteldach auszubilden sind. Des Weiteren sind nebeneinanderliegende Garagen benachbarter Grundstücke in Baustil und Höhe gleich zu gestalten (gleiche Traufbildung, gleiche Dachneigung, gleiche Tiefe). Werden neue Garagen an bestehende angebaut, richtet sich die Höhe und Dachform nach der bestehenden Garage.

Im vorliegenden Fall besteht bereits die Nachbargarage (Schlosseracker 4), sodass sich die Bebauung nach dem Bestand richtet. Die Bestandsgarage ist Bebauungsplankonform mit einem Satteldach ausgebildet worden. Die Grundzüge der Planung sind von dieser Abweichung berührt, da die Abweichung dem Planungsziel einer einheitlichen Bebauung entgegensteht. Die Verwaltung schlägt vor, diese Befreiung nicht zu erteilen.

2. Unter Nr. 2.1.2 der textlichen Festsetzungen ist der Kniestock geregelt. Dieser darf max. 50 cm betragen.

Eine Erhöhung des Kniestocks um 25 cm auf 75 cm kann von der Verwaltung befürwortet werden, da diese geringe Abweichung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die minimale Abweichung ist auch städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

3. Die Nr. 2.1.4 der textlichen Festsetzungen regelt den Farbton der Dachflächen der Gebäude und Garagen. Diese sind in rotem Farbton zu gestalten.

Eine Abweichung vom Farbton des Daches für das Haupt- und Nebengebäude (grau statt rot) würde dem einheitlichen Gesamtbild in diesem Bereich widersprechen, sodass die Verwaltung auch hier empfiehlt, keine Befreiung auszusprechen.

4. In Nr. 2.2.1 der textlichen Festsetzungen ist das Format der Fenster festgesetzt. Die Fenster müssen immer das Format eines stehenden Rechteckes mit den Seitenverhältnissen (2-3 zu 4-5; siehe Anhang) besitzen.

Geplant ist für das Küchenfenster ein liegendes Format. Von Seiten der Verwaltung kann dieser Befreiung entsprochen werden, da die Tatbestände für eine Befreiung vorliegen.

Hinsichtlich der unterschiedlichen Bewertung der zur Befreiung beantragten Punkte wäre jeder Punkt einzeln zu beschließen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, für das Bauvorhaben auf der Fl.-Nr. 176/7, Gemk. Leerstetten nachfolgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 für Leerstetten zu erteilen:

- 1.) Errichtung eines Flachdachs anstatt eines Satteldachs auf dem beantragten Carport;
- 2.) Erhöhung des Kniestocks auf 75 cm anstatt 50 cm;
- 3.) Änderung des Farbtons der Dachziegel vom Haupt- und Nebengebäude in grau anstatt rot;
- 4.) Änderung des Fensterformats des rechteckigen Küchenfensters auf liegend anstatt stehend.

Anlagen:

Bauvorhaben Schlosseracker 6
Ist-Situation