

Beschlussvorlage 2021/0836



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum	Entscheidung	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	22.03.2021		

Betreff

Antrag auf Baugenehmigung über die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf der Fl.Nr. 160/6, Gemarkung Schwand, Am Sägersbuck 4

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf der Fl.Nr. 160/6, Gemarkung Schwand, Am Sägersbuck 4.

Der Antrag beinhaltet Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 für Schwand hinsichtlich der Dachform und Dachneigung. Das Hauptgebäude soll statt einem Satteldach ein Walmdach erhalten und mit einer Dachneigung von 22° ausgeführt werden. Des Weiteren soll das Gebäude außerhalb der Baugrenzen liegen.

Begründet wird der Antrag dahingehend, dass das Gebäude mit zwei Vollgeschossen geplant werden soll. Daraus ergibt sich aus gestalterischen Gründen eine flachere Dachneigung. In der näheren Umgebung sind bereits Häuser mit einem flachgeneigten Zeltdach gebaut. Somit werden nachbarschaftliche Interessen nicht verletzt und das Gesamtbild nicht beeinträchtigt. Der Bauherr wünscht aus optischen und zeitgemäßen Gründen ein flaches Walmdach als Dachform. Aufgrund des älteren Bebauungsplans bittet der Antragsteller daher um Erteilung der Befreiung. Die Baugrenzenüberschreitung ergibt sich aus der neuen Grundstücksteilung. Aufgrund dieser besteht nicht mehr die Möglichkeit das vom Bebauungsplan festgesetzte Baufenster einzuhalten.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 für Schwand. Die Dachform wird nicht explizit im Bebauungsplan geregelt, sodass die Umsetzung des Walmdaches grundsätzlich möglich und hierfür auch keine Befreiung von Seiten des Gremiums auszusprechen ist. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist jedoch die Dachneigung geregelt. Diese darf nicht unter 30° und nicht über 38° liegen. Des Weiteren ergibt sich aus dem Planblatt die Baugrenze für das Grundstück, welche durch den geplanten Hauptbaukörper im nordöstlichen Bereich überschritten wird.

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

Die Abweichung der Dachneigung um 8° berührt die Grundzüge der Planung nicht. Des Weiteren ist diese auch städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Auch wurden bereits in diesem Plangebiet Befreiungen zu den Dachneigungen erteilt.

Auch die Baugrenzenüberschreitung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Befreiung ergibt sich durch die Grundstücksteilung und der immer mehr praktizierten Nachverdichtung. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Dazu sind auch in diesem Plangebiet bereits Befreiungen erteilt worden.

Von Seiten der Verwaltung können die beantragten Befreiungen und somit das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 für Schwand hinsichtlich der Dachneigung von 22° statt 30° und der Baugrenzenüberschreitung. Das gemeindliche Einvernehmen für das Vorhaben wird erteilt.

Anlagen:

Bauvorhaben Am Sägersbuck 4