

Beschlussvorlage 2022/0893



Sachgebiet
Bauamt

Sachbearbeiter
Mario Knorr

Beratung

Datum

Bau- und Untweltausschuss

14.02.2022

Entscheidung

öffentlich

Betreff

Antrag auf Baugenehmigung über den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Carport auf der Fl.Nr. 179/40, Gemarkung Leerstetten, An den Drei Linden 13

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf der Fl.Nr. 179/40, Gemarkung Leerstetten, An den Drei Linden 13.

Der Antrag beinhaltet eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 für Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“. Das Zweifamilienwohnhaus soll ein versetztes Pultdach erhalten. Begründet wird der Antrag damit, dass das Gebäude durch das versetzte Pultdach architektonisch aufgewertet und dennoch wirtschaftlich geplant werden kann. Die Dachneigung auf der Westseite beträgt 22°. Der Kniestock wurde mit einer Höhe von zwei Metern bewusst niedrig festgelegt. Auch auf der Ostseite wurde die Traufhöhe bewusst niedrig gehalten. Die Dachneigung wurde allerdings auf 30° erhöht, sodass in der zwischen den Dächern liegenden senkrechten Wand noch Fenster ermöglicht werden können.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Vorhaben i.S.d. § 29 Abs. 1 BauGB liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 für Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB). Das Zweifamilienhaus soll mit einem versetzten Pultdach mit unterschiedlichen Dachneigungen ausgeführt werden. Nach Nr. 3.1 Satz 1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind die Dachflächen eines Gebäudes mit einer einheitlichen Dachneigung auszubilden. Hierbei widerspricht das geplante Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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. Für die Hauptgebäude sind sämtliche Dachformen zulässig. Das geplante versetzte Pultdach demnach grundsätzlich auch. Die Abweichung der unterschiedlichen Dachneigung mit einer Differenz von 8° berühren die Grundzüge der Planung nicht. Auch ist die Abweichung städtebaulich vertretbar, da diese im Rahmen der zulässigen Dachneigung zwischen 10° und 51° liegen. Eine deutliche Wahrnehmung der unterschiedlichen Dachneigungen kann augenscheinlich nicht erkannt werden.

Von Seiten der Verwaltung kann eine Befreiung für die unterschiedlichen Dachneigungen erteilt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Untweltausschuss erteilt für das geplante Vorhaben hinsichtlich des versetzten Pultdachs deren unterschiedlichen Dachneigungen mit 22° und 30° eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 für Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anlagen:

Vorhaben_An_den_Drei_Linden_13