Beschlussvorlage 2013/0005

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	21.01.2013	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Antrag auf Baugenehmigung Harald Ertl über Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport, Fritz-Dann-Str. 14, Fl.Nr. 259/3 Gemarkung Schwand

Sachverhalt:
Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück einen Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport. Die gewünschte Ausführung stimmt mit einigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 für Schwand nicht überein. Der Antragsteller beantragt daher für diese Abweichungen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 für Schwand. Die Begründungen des Antragssteller liegen in der Anlage bei.

Die Gründe für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich nach § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB):
„(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
Und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Beurteilung der Verwaltung:

1. Kniestock

   Eine Befreiung des Kniestockes auf 0,75 m wäre vertretbar, da die Antragsteller bereit wären den Dachüberstand auf 0,50 m zu verlängern. Bei der Verlängerung des Dachüberstandes wäre somit der Kniestock kaschiert. In diesem Fall wäre eine Befreiung akzeptabel.

2. Dachfarbe

   Laut Bebauungsplan Nr. 8 für Schwand ist die Ziegelfarbe rot. Der Antragsteller möchte diese jedoch braun ausführen. Die Verwaltung sieht dies als vertretbar, da der Farbton nicht weit weg vom im Bebauungsplan vorgegebenen Ton gewählt wurde. Des Weiteren bewegt sich die Dachfarbe des nördlichen Nachbarn ebenfalls im bräunlichen Ton.

3. Gaubenbreite

   Die Gaubenbreite ist im Bebauungsplan mit 1,50 m festgesetzt. Der Antragsteller möchte die Gaubenbreite mit 3,50 m ausführen. Eine Befreiung hinsichtlich dieser wurde bereits in diesem Bereich befreit. Da die Gaube an der Südseite errichtet wird, sticht die gesamte Gaube mit ihrer Breite, von Straßensicht aus, nicht heraus. In diesem Fall ist auch die Gleichbehandlung gegenüber bereits genehmigten Bauten zu betrachten.

4. Garagendach

   Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 8 für Schwand sind Garagen mit Satteldächern vorgeschrieben. Der Antragsteller möchte jedoch die Garage mit einem Flachdach ausführen. Dies ist nicht im Sinn des Bebauungsplans. Jedoch wäre dies dennoch städtebaulich vertretbar, da die Garage in ihrer Größe und Charakter keine Unruhe in das

Baugebiet bringt. Wie vom Antragsteller begründet, würde eine Garage mit Flachdach den nördlichen Grundstückseigentümer weniger mit Schatten beeinträchtigen. Die Garage befindet sich auch tatsächlich im Übergangsbereich zum Altort. Im Altortbereich sind bei den Nebengebäuden verschiedene Dachformen vorhanden.

5. Fensterformate

Für eine Befreiung der Fensterformen kommt nur die städtebaulich vertretbare Abweichung in Betracht. Nachdem sich vor allem die Fenster von der Vorgabe des Bebauungsplanes entfernen, ist die Abweichung nach den speziellen Vorgaben des Bebauungsplanes nicht mehr vertretbar. Zu bedenken ist in diesem Fall auch die Gleichbehandlung gegenüber den Bauherren, welche die Festsetzung befolgt haben.

Vorschlag zum Beschluss:

1. Der BauUA erteilt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 für Schwand hinsichtlich des Kniestocks auf 0,75 m.

2. Der BauUA erteilt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 für Schwand hinsichtlich der Dachfarbe braun.

3. Der BauUA erteilt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 für Schwand hinsichtlich der Gaubenbreite auf 3,50 m.

4. Der BauUA erteilt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 für Schwand hinsichtlich der Garage mit Flachdach.

5. Der BauUA erteilt keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 für Schwand hinsichtlich der vereinzelten „liegenden Fenster“.

Anlagen:
20130121 Ertl_Bauantrag Begründung Befreiung
Anlage BauUA 20130121