

Beschlussvorlage 2013/0042



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum	Entscheidung	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	22.04.2013		

Betreff

Bauantrag Christian Schlee über die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Garagen auf der Fl.Nr. 178/4, Gemarkung Schwand, Flurstr. 10

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Garagen.

Das betroffene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 für Schwand. Die gewünschte Ausführung stimmt mit einigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 für Schwand nicht überein. Der Antragsteller beantragt daher für diese Abweichungen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 für Schwand.

Die Begründung des Antragstellers lautet wie folgt:

1. Baugrenzenüberschreitung im nördlichen Bereich

Aufgrund des schmalen Grundstückes ist ein langer Baukörper erforderlich. Um ausreichend südliche Gartenfläche zu erhalten, muss das Grundstück weiter im Norden errichtet werden.

2. Dachneigung

Aufgrund des schmalen Grundstückes kann kein Kniestock errichtet werden, da dann die Abstandsflächen überschritten werden würden. Um eine vernünftige Begehbarkeit der DG-Räume zu erhalten, ist eine steilere Dachneigung von 45° erforderlich.

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. Baugrenzenüberschreitung im nördlichen Bereich

Die Begründung des Antragstellers kann nachvollzogen werden. Städtebaulich ergeben sich mit der Baugrenzenüberschreitung keine bedeutenden Abweichungen. Auch die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichung ist auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Dazu wurden schon derartige Abweichungen in diesem Bereich befreit.

2. Dachneigung

Die Begründung des Antragstellers kann nachvollzogen werden. Städtebaulich ergeben sich mit der steileren Dachneigung keine bedeutenden Abweichungen. Auch die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichung ist auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 für Schwand ist geregelt, dass Gebäude mit der Geschosszahl I eine Dachneigung von 45° - 55° haben. Somit würde sich das Gebäude des Antragstellers mit einer Geschosszahl II, für das nach den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Dachneigung von 30° bis 38 ° gilt, nicht von den anderen Gebäuden in diesem Bereich abheben. Abweichungen in dieser Art wurden in der Vergangenheit schon einmal befreit.

Vorschlag zum Beschluss:

- 1. Der Bau- und Umweltausschuss befreit von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 für Schwand hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung im nördlichen Bereich.**
- 2. Der Bau- und Umweltausschuss befreit von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 für Schwand hinsichtlich der Dachneigung von 38° auf die vom Antragsteller beantragten 45°.**

Anlagen:

Bauvorhaben Schlee