

Beschlussvorlage 2016/0393



Sachgebiet
Bauamt

Sachbearbeiter
Mario Knorr

Beratung

Datum

Bau- und Umweltausschuss

18.07.2016

Entscheidung

öffentlich

Betreff

Bauantrag Andrea und Sebastian Meyer über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Geräteraum auf der Fl.Nr. 55, Gemarkung Schwand, Enger Weg 6

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Geräteraum auf der Fl.Nr. 55, Gemarkung Schwand, Enger Weg 6.

Die Bauherren beantragen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 für Schwand wie folgt:

1. Carportstandort und Dachform
2. Baumstandort
3. Zwerchgiebel
4. Firstrichtung
5. Fenster

zu 1.:

Der Standort wird an die nordöstliche Grenze verschoben und mit einem Flachdach ausgeführt.

Begründung: Der Eingang wird mit dem Carport überdacht. Ein kürzerer Weg zum Hauseingang soll entstehen. Um Kosten zu senken, soll ein Flachdach verbaut werden. Der Platz der durch ein Satteldach erzeugt würde, wird nicht benötigt.

zu 2.:

Der Baumstandort soll verändert werden.

Begründung: Durch das Verschieben des Carportstandortes ist der Baumstandort nicht mehr möglich. Ein alternativer Standort ist aus dem Plan zu entnehmen.

zu 3.:

Zwerchgiebel wird mit Vorsprung ausgeführt.

Begründung: Um den Wohn- und Essbereich aufzulockern, ist der Zwerchgiebel mit einem Vorsprung versehen. Der entstehende Raum kommt dem Essbereich zu Gute. Damit werden auch die Kinderzimmer größer.

zu 4.:

Die Firstrichtung wird gedreht.

Begründung: Um die optimale Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen zu ermöglichen, ist die Firstrichtung gedreht worden.

zu 5.:

Dreiecksfenster im Spitzboden

Begründung: Um die Absturzhöhe zu gewährleisten werden Dreiecksfenster als Belichtung für den Spitzboden bevorzugt.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 für Schwand. *Eine Befreiung hiervon, kann nach § 31 Abs. 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.*

Stellungnahme der Verwaltung

- zu 1.: Im Planblatt des Bebauungsplans sind die Standorte für Stellplätze und Garagen vorgegeben. Nach den Unterlagen der Antragsteller soll das geplante Carport nach Norden verschoben werden und verlässt dadurch den im Bebauungsplan festgesetzten Standort. Des Weiteren sind freistehende oder im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtete Garagen grundsätzlich in Bauart, Material und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Die Antragsteller sehen jedoch ein Flachdach vor. Eine Befreiung zu diesem Punkt kann durchaus erteilt werden, da der östliche Nachbar dem Vorhaben zustimmt. Des Weiteren grenzt das Baugebiet „Pointgärten“ direkt an den Bereich des Bebauungsplans Nr. 10 an. In den „Pointgärten“ sind Carports mit Flachdächern bereits vorhanden.
- zu 2.: Im Planblatt des Bebauungsplans ist ein Baum vorgesehen. Dieser muss nach den Festsetzungen des Bebauungsplans auf dem privaten Grundstück gepflanzt werden. Aus den Erklärungen der Planzeichen geht hervor, dass auf diesem Grundstück ein Baum zu pflanzen ist, jedoch keine Standortbindung besteht.
- zu 3.: Laut den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind größere Dachaufbauten nur als Zwerchhäuser mit Satteldach, bei welchen die Giebelwand lotrecht aus der Außenwand des darunterliegenden Geschosses hervorgehen muss, zulässig. Der Zwerchgiebel soll mit einem Vorsprung ausgeführt werden. Eine Befreiung von dieser Festsetzung sollte erteilt werden, da das gegenüberliegende Haus, welches im selben Geltungsbereich liegt, bereits ein Bauelement der gleichen Art verbaut hat.
- zu 4.: Gemäß dem Planblatt des Bebauungsplans soll die Firstrichtung von Norden nach Süden verlaufen. Auch durch die Drehung der Firstrichtung von Ost nach West ergibt sich eine geordnete Bebauung. Des Weiteren kann eine Nutzung von Solar- oder Photovoltaikanlagen durch die Drehung der Firstrichtung optimal ausgeschöpft werden. Eine Befreiung wäre auch hier vorstellbar.
- zu 5.: Der Bebauungsplan regelt in seinen textlichen Festsetzungen, dass Fenster nur als stehende Formate auszuführen sind. Diese geringfügige Abweichung kann auch erteilt werden. Des Weiteren besteht ein solches Fenster auch im gegenüberliegenden Gebäude.

Die Verwaltung kann dem Bau- und Umweltausschuss für dieses Vorhaben einen positiven Beschluss vorschlagen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt die erforderlichen Befreiungen des Bebauungsplans Nr. 10 für Schwand. Das gemeindliche Einvernehmen wird für das Vorhaben erteilt.

Anlagen:

Vorhaben Meyer