Beschlussvorlage 2017/0437

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	23.01.2017	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Bauvoranfrage Familie Friedrich über den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus auf der Fl.Nr. 262/2, Gemarkung Schwand, Fritz-Dann-Straße 15

Sachverhalt:
Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus auf der Fl.Nr. 262/2, Gemarkung Schwand, Fritz-Dann-Straße 15.

Für die Erweiterung des Wohnhauses ergeben sich folgende Abweichungen vom Bebauungsplan:

1. Überschreitung der Baugrenzen für den Neubau nach Westen um 5 m und Norden zwischen 1,00 m und 2,50 m
2. Abweichung von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung auf ein begrüntes Flachdach
3. Abweichung zur vorgeschriebenen Fensterform in teilweise liegende Formate
4. Abweichung der Hauptfirstrichtung aufgrund des begrünten Flachdaches
5. Abweichung von der Fußbodenhöhe auf die Bestandfußbodenhöhe des Altgebäudes

Die Antragsteller begründen ihre Abweichungen damit, dass es sich bei dem jetzigen Bestand um ein Gebäude handelt, welches schon vor Rechtskraft des Bebauungsplans gestanden hat. Außerdem ist man davon überzeugt, dass sich der Anbau mit der Flachdachbegrünung besser in die Umgebung einfügt, als ein Anbau, dessen Dachneigung doppelt so groß ist, als die Dachneigung des vorhandenen Bungalows.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6 „Fritz-Dann-Straße Ost“ für Schwand.

Zu 1.: Das Planblatt des Bebauungsplans weißt für die einzelnen Grundstücke Baugrenzen aus. Diese werden wie oben beschrieben überschritten. Befreiungen bezüglich Baugrenzenüberschreitungen wurden für Nachverdichtungen in mehreren Fällen erteilt. Die Verwaltung ist der Meinung, dass auch in diesem Fall für die Nachverdichtung die notwendige Befreiung erteilt werden kann.

Zu 2.: Der Bebauungsplan setzt in diesem Gebiet Satteldächer mit einer Neigung von 42 – 48 Grad fest. Nachdem der Baukörper ein begrüntes Flachdach erhalten soll, kann diese Festsetzung nicht eingehalten werden. Das Bestandsgebäude besitzt ein Walmdach und weicht ebenfalls von dieser Festsetzung ab. Wie von den Antragstellern schon erläutert, wurde das Gebäude vor Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans errichtet. Die Begründung der Antragsteller, dass die Dachneigung eines Satteldaches beim Anbau doppelt so groß ist, als die Dachneigung des Bestandsgebäudes, ist nachvollziehbar. Auch bei dieser Festsetzung kann sich die Verwaltung eine Befreiung vorstellen.

Zu 3.: In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist geregelt, dass die Fenster immer das Format eines stehenden Rechteckes besitzen müssen. Der bestehende Bungalow weicht bereits mit liegenden Fenstern von dieser Festsetzung ab. Dies ist auch auf die nachträgliche Rechtskraft des Bebauungsplans zurückzuführen. Um eine einheitliche Ansicht zu erlangen, soll der Anbau ebenfalls mit liegenden Formaten versehen werden. Die Verwaltung schlägt auch hier vor, eine Befreiung zu erteilen.

Zu 4.: Für dieses Gebäude ist nach dem Planblatt des Bebauungsplans keine Hauptfirstrichtung vorgeschrieben, da es sich um ein Bestandgebäude handelt. Die benachbarten Gebäude sind jedoch von Ost nach West ausgerichtet.

Zu 5.: Laut den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans darf die Oberkante EG Fußboden bei ebenem und leicht fallendem natürlichen Gelände nicht höher als 30 cm über Fertigoberkante Erschließungsstraße liegen. Die Erweiterung soll an das Bestandsgebäude angepasst werden. Deshalb soll der Anbau auf die Bestandsfußbodenhöhe des Altgebäudes abgestellt werden. Auch diese Begründung kann von der Verwaltung nachvollzogen werden.

Nach Prüfung des Antrags ist die Verwaltung zu dem Ergebnis gekommen, dass den Abweichungen zugestimmt werden kann. Auch die Grundstücksgröße von 1.042 m² ist für die vorgesehene Nachverdichtung ausreichend.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 „Fritz-Dann-Straße Ost“ für Schwand für den Anbau an das bestehende Gebäude.

Anlagen:
Bauvorhaben Friedrich