

Beschlussvorlage 2018/0586



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum	Entscheidung	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	19.03.2018		

Betreff

Voranfrage Familie Wagener, Familie Ittner über die Errichtung eines Doppelhauses auf den Fl.Nrn. 322/200 und 322/201, Gemarkung Schwand, Holunderweg 3 und 5

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Doppelhauses auf den Fl.Nrn. 322/200 und 322/201, Gemarkung Schwand, Holunderweg 3 und 5.

Die Bauherren planen ein Doppelhaus mit einer Wandhöhe von 5,5 Meter. Diese Planung erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Begründet wird der Antrag, dass man mit einer niedrigeren Firsthöhe den Nachbarn sicherlich entgegenkommt. Die Bauweise würde sich auch gut in die Umgebung integrieren und in das Ortsbild passen. Die Räume im Obergeschoss werden besser belichtet und dadurch auch ein energetischer Vorteil erzielt. Die Firsthöhe wäre nicht höher als bei den freistehenden Häusern, sofern diese quadratisch gebaut werden und ein Zeltdach aufweisen.

Planunterlagen:

Die Planunterlagen liegen dieser Vorlage bei. In der Anlage 1.1 und 1.2 ist das Wohnhaus dargestellt, in welchen alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten sind. In der Anlage 2.1 und 2.2 wird das Wohnhaus mit der beantragten Befreiung dargestellt.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 Schwand „Alte Straße West“. Dieser regelt in seinen textlichen Festsetzungen (Punkt 2.2), dass die Wandhöhe der Hauptgebäude traufseitig eine Höhe von 4,9 Meter nicht überschreiten darf. Daher ist für das Vorhaben eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Wandhöhe erforderlich.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 BauGB gewährt 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.

Von Seiten der Verwaltung ist das Vorhaben eher kritisch zu betrachten. Die Verwaltung kann dem Bau- und Umweltausschuss diesbezüglich keinen positiven Beschlussvorschlag empfehlen. Die Grundzüge der Planung sind in diesem Fall berührt, da sich das Vorhaben auf die umliegende Umgebung auswirkt. Durch die Größe, welche das Gebäude annimmt, wenn es zu einem Doppelhaus zusammengebaut wird, ist die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar. Des Weiteren könnten durch eine Befreiung Bezugsfälle geschaffen werden, welche sich noch stärker auf die Nachbarschaft auswirken.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 Schwand „Alte Straße West“ bezüglich der Wandhöhe von Satteldächern.

Anlagen:

Vorhaben Wagener und Ittner