



Ubstadt-Weiher

Sitzungsvorlage: VÖ/189/2016		Vorlage öffentlich
Verantwortlich: Bau- und Umweltamt, Detlef Rudolf		
Betreff: Antrag auf Ausnahme von der festgesetzten Dachform und Dachneigung, sowie Befreiung vom Straßenabstand für Garagen für ein Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage im Baugebiet „Steinacker-Erweiterung“ im OT Zeutern		
Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	13.12.2016	öffentlich

Anlagen	
----------------	--

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Ausnahme von der festgesetzten Dachform und Dachneigung, sowie zur Befreiung vom Straßenabstand für Garagen für ein Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage im Baugebiet „Steinacker-Erweiterung“ im OT Zeutern

Sachverhalt

Im Baugebiet „Steinacker-Erweiterung“ im OT Zeutern ist auf einem Bauplatzgrundstück die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage vorgesehen. Bei dem geplanten Wohnhaus handelt es sich um ein Fertighaus. Als Dachform ist hier ein Walmdach mit einer Dachneigung von 25 Grad vorgesehen. Der Bebauungsplan lässt bei zweigeschossiger Bauweise Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 32 Grad zu. Im Wege der Ausnahme sind Walmdächer zulässig und ausnahmsweise darf von der Dachneigung um 10 % abgewichen werden. Der Bebauungsplan setzt des Weiteren fest, dass mit Garagen ein Straßenabstand von 5 m einzuhalten ist. Da die Garage im Untergeschoss des geplanten Wohnhauses vorgesehen ist und das Wohnhaus auf der vorderen Baugrenze mit einem Straßenabstand von 3 m geplant ist, wird von dem Stauraum vor der Garage eine Befreiung beantragt.

Baurechtliche Beurteilung:

Aus Sicht der Verwaltung sind diese drei Abweichungen vom Bebauungsplan unproblematisch. Der Bebauungsplan lässt im Wege der Ausnahme Walmdächer und Abweichungen von der Dachneigung bis 10 % zu. Hierzu gibt es im Bebauungsplangebiet bereits mehrere Vergleichsfälle. Auch hinsichtlich des verringerten Stauraums vor Garagen bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken, auch hier gibt es im Baugebiet mehrere Vergleichsfälle. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Im Ergebnis wird dem Gemeinderat vorgeschlagen das gemeindliche Einvernehmen zu den beiden beantragten Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 in Verbindung mit § 36 BauGB und zu der geplanten Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 36 BauGB zu erteilen.

Umweltverträglichkeitsprüfung/Nachhaltigkeitsprüfung

Erfolgt durch die Baurechtsbehörde im Rahmen der durchzuführenden Fachbehördenanhörung.

Haushaltsvermerk

Entfällt.