



# Ubstadt-Weiher

<b>Sitzungsvorlage: VÖ/012/2019</b>		<b>Vorlage öffentlich</b>
<b>Verantwortlich: Bau- und Umweltamt, Detlef Rudolf</b>		
<b>Betreff: Ausnahme/Befreiung zur Änderung der Dachneigung/Dachform, der Traufhöhe und des Standorts der Garage für ein Bauvorhaben zum Neubau eines Doppelhauses mit Garage im Baugebiet "Falltor" im OT Zeutern</b>		
<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>22.01.2019</b>	<b>öffentlich</b>

<b>Anlagen</b>	
----------------	--

## **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme/Befreiung zur Änderung der Dachneigung/Dachform, der Traufhöhe und des Standorts für die Garage für ein Bauvorhaben zum Neubau eines Doppelhauses mit Garage im Baugebiet „Falltor“ im OT Zeutern.

## **Sachverhalt**

Im Baugebiet „Falltor“ im OT Zeutern ist auf einem Bauplatzgrundstück der Neubau eines Doppelhauses mit Garage geplant.

Folgende Abweichungen vom Bebauungsplan werden beantragt:

- Ausnahme zur Änderung der Dachform in ein Walmdach mit Befreiung von der Dachneigung für eine Teildachfläche von 24 Grad.
- Befreiung von der Traufhöhe (niedrigere Traufhöhe) durch Anbau an das bestehende Nachbarhaus.
- Befreiung vom Garagenstandort.

## **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das geplante Doppelhaus soll an eine bestehende Doppelhaushälfte angebaut werden. Als Dachform ist ein Walmdach mit 35 Grad Dachneigung vorgesehen, wobei eine Teilfläche des Daches lediglich 24 Grad Dachneigung aufweist. Im Bebauungsplan „Falltor“ sind Ausnahmen zur Änderung der Dachform in ein Walmdach ausdrücklich erwähnt. Die Dachneigung beträgt bei zweigeschossiger Bauweise 30 bis 35 Grad. Bei einer Dachfläche sind die 35 Grad Dachneigung eingehalten. Bei der anderen Dachfläche sind 24 Grad geplant, hiervon müsste befreit werden.

Die Änderung der Dachform mit Dachneigung ist aus Sicht der Verwaltung unproblematisch, da Walmdächer im Bebauungsplan ausdrücklich als Ausnahme zulässig sind und die Dachneigung nur eine Teilfläche des Daches einnimmt und es sich zudem um eine Unterschreitung handelt. Vergleichsfälle im Gebiet sind vorhanden.

Zudem wird eine Befreiung von der Ausbildung der Traufe beantragt. Im Bebauungsplan ist geregelt, dass bei Doppelhäusern die gleiche Ausbildung der Traufe gewährleistet sein muss. Die bestehende Doppelhaushälfte, an die das geplante Doppelhaus angebaut werden soll, weist eine höhere Traufe aus. Auch dies

hält die Verwaltung für unproblematisch, zumal im Gebiet ebenfalls bereits Doppelhäuser mit unterschiedlicher Traufhöhe errichtet wurden.

Der Bebauungsplan regelt ferner, dass die Lage der Garage den Einzeichnungen des Bebauungsplanes entsprechen muss. Hierbei handelt es sich aus Sicht der Verwaltung um eine veraltete Bestimmung aus dem Jahre 1966, die aufgrund von unzähligen Vergleichsfällen so nicht mehr angewandt werden sollte. Garagen wurden im Gebiet bereits an mehreren Stellen im rückwärtigen Grundstücksbereich unter Beachtung der Vorschriften der Landesbauordnung errichtet, so wie dies auch die Bauherren planen. Insofern sieht die Verwaltung gegen die Verlegung des Garagenstandorts keine Bedenken.

Im Ergebnis schlägt die Verwaltung vor, zu sämtlichen Ausnahmen und Befreiungen das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 31 Abs. 1 und § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu erteilen.

### **Umweltverträglichkeitsprüfung/Nachhaltigkeitsprüfung/Leitbild**

Entfällt.

### **Haushaltsvermerk**

Entfällt.