



Ubstadt-Weiher

Sitzungsvorlage: VÖ/108/2019		Vorlage öffentlich
Verantwortlich: Bau- und Umweltamt, Detlef Rudolf		
Betreff: Abweichungen vom Bebauungsplan "Steinacker-Erweiterung" im OT Zeutern hier: Befreiung zur Änderung des Straßenabstandes Carport zur Straße, Erhöhung der Traufhöhe bei Reduzierung der Sockelhöhe, Änderung der Ziegelfarbe und Ausnahme zur Änderung der Dachform bei Garage und Carport für ein Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport im Baugebiet „Steinacker-Erweiterung“ in Zeutern		
Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	04.06.2019	öffentlich

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

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung zur Änderung des Straßenabstandes Carport zur Straße, Erhöhung der Traufhöhe bei Reduzierung der Sockelhöhe, Änderung der Ziegelfarbe sowie Ausnahme zur Änderung der Dachform bei Garage und Carport für ein Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport im Baugebiet „Steinacker-Erweiterung“ im OT Zeutern.

Sachverhalt

Auf einem Bauplatzgrundstück im Baugebiet „Steinacker-Erweiterung“ im OT Zeutern ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport geplant.

Folgende Abweichungen vom Bebauungsplan werden beantragt:

- Befreiung zur Reduzierung des Abstandes Carport zur Straße auf 50 cm.
- Befreiung zur Erhöhung der Traufhöhe auf 3,95 m bei gleichzeitiger Reduzierung der Sockelhöhe.
- Befreiung zur Änderung der Ziegelfarbe in anthrazitfarbene Ziegel.
- Ausnahme zur Änderung der Dachform bei Garage und Carport.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass parallel zur Straße errichtete Garagen (dies schließt Carports mit ein) mindestens 1,00 m zurückzusetzen sind. Der Bauherr plant aus Platzgründen hier lediglich einen Abstand von 50 cm. Da das Grundstück am Ende einer Nebenstraße liegt, bestehen aus Sicht der Verwaltung hier keine Bedenken.

Der Bebauungsplan lässt in diesem Bereich eine Traufhöhe bis maximal 3,70 m zu. Der Bauherr plant hier eine Traufhöhe von 3,95 m. Die Überschreitung von 25 cm wird allerdings durch die Nichtausschöpfung der Sockelhöhe beim Bauvorhaben ausgeglichen. Dort wäre laut Bebauungsplan eine Sockelhöhe von 0,90 m zulässig. Der Sockel ragt allerdings nur 0,30 m über Straßenniveau.

Der Bebauungsplan schreibt zudem rot bis rot-braune Dacheindeckung vor. Im Baugebiet wurden bereits schon mehrfach andere Ziegelfarben zugelassen und hiervon befreit. In neueren Bebauungsplänen wird die Ziegelfarbe nicht mehr vorgeschrieben. Geplant ist hier eine anthrazitfarbene Ziegeleindeckung. Des Weiteren soll die Garage und der Carport jeweils in Flachdach ausgeführt werden. Der Bebauungsplan lässt dies nur ausnahmsweise zu und nur dann, wenn die Dachflächen begrünt werden. Im Bauantrag sind für beide Dächer ausdrücklich Dachbegrünungen vorgesehen. Die Verwaltung kommt zu dem Ergebnis, dass alle vier Abweichungen unproblematisch sind aufgrund der geschilderten Sachverhalte und Vergleichsfällen im Gebiet. Aus diesem Grunde wird dem Gemeinderat die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens vorgeschlagen.

Umweltverträglichkeitsprüfung/Nachhaltigkeitsprüfung/Leitbild

Entfällt.

Haushaltsvermerk

Entfällt.