



Ubstadt-Weiher

Sitzungsvorlage: VÖ/168/2019		Vorlage öffentlich
Verantwortlich: Bau- und Umweltamt, Detlef Rudolf		
Betreff: Ausnahmen/Befreiungen hinsichtlich der Dachform/Dachneigung, Überschreitung der hinteren Baugrenze, Unterschreitung des Stauraumes vor Garagen und der Kniestockhöhe für ein Bauvorhaben im Baugebiet „Viehtrieb“, OT Ubstadt		
Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	19.11.2019	öffentlich

Anlagen	Lageplan Ansichten
----------------	-----------------------

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu Ausnahmen/Befreiungen hinsichtlich der Dachform und Dachneigung, der Überschreitung der hinteren Baugrenze, der Unterschreitung des Stauraums vor Garagen, sowie der Kniestockhöhe für ein Bauvorhaben zum Umbau des bestehenden Wohnhauses und Errichtung einer Garage im Baugebiet „Viehtrieb“ im OT Ubstadt.

Sachverhalt

Im Baugebiet „Viehtrieb“ im OT Ubstadt ist der Umbau eines bestehenden Wohnhauses geplant. Das Wohnhaus soll im Bestand aufgestockt werden. Zudem ist der Neubau einer Garage geplant.

Folgende Abweichungen vom Bebauungsplan werden beantragt:

- Ausnahme von der Dachform in ein versetztes Pultdach
- Ausnahme zur Änderung der Dachneigung in 38 Grad
- Befreiung für die Überschreitung der hinteren Baugrenze
- Befreiung für die Unterschreitung des Stauraums vor Garagen
- Befreiung von der Kniestockhöhe im Bereich des Dacheinschnitts

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass im Wege der Ausnahme eine andere Dachform als das festgeschriebene Satteldach gewählt werden kann. Die Dachneigung beträgt laut Bebauungsplan 25-35 Grad, lässt aber im Wege der Ausnahme eine 10 %-ige Überschreitung zu. Beantragt sind hier 38 Grad, so dass die Dachform und Dachneigung aus Sicht der Verwaltung unproblematisch sind.

Der Bebauungsplan lässt zudem Überschreitungen von der rückwärtigen Baugrenze bis 10 % der Bebauungstiefe im Wege der Ausnahme zu. Das bestehende Wohnhaus hat allerdings eine größere Überschreitung als diese 10 %. Dies hängt damit zusammen, dass seinerzeit vereinbart wurde, dass mit dem Baukörper weiter abgerückt werden sollte, um einen besseren Sichtwinkel zu gewährleisten. Der technische Ausschuss hatte hierzu in der Sitzung vom 09.06.1987 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Da es sich um ein bestehendes Wohnhaus handelt, sollte auch

bei der geplanten Aufstockung dieser Befreiung stattgegeben werden.

Der Stauraum vor der geplanten Garage beträgt laut Bebauungsplan 5,00 m und wird in einem Teilbereich aufgrund der Schräge der Straße um 1,50 m unterschritten. Befreiungen vom Stauraum werden aufgrund eines Urteils des Verwaltungsgerichtes Mannheim seit einigen Jahren immer erteilt, da diese Bestimmung seinerzeit als nichtig erklärt wurde.

Hinweis: Gegen die Garage wurden vom unmittelbaren Angrenzer Einwendungen vorgebracht. Dieser befürchtet durch die Garage eine Verschattung seines Wintergartens. Allerdings entspricht die Garage mit den angegebenen Maßen den Bestimmungen der Landesbauordnung. Es handelt sich somit um eine privilegierte Grenzgarage.

Aufgrund des versetzten Pultdaches gibt es in der Mitte des Gebäudes einen Dacheinschnitt. Hier wird die Kniestockhöhe, die laut Bebauungsplan 0,50 m maximal betragen darf, überschritten. Allerdings wird die Kniestockhöhe an den beiden Gebäudeaußenwänden eingehalten.

Abschließend kommt die Verwaltung zum Ergebnis dem Gemeinderat zu allen beantragten Ausnahmen und Befreiungen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens vorzuschlagen, da zum einen die Ausnahmen im Bebauungsplan explizit geregelt sind und die drei Befreiungen aufgrund der vorgenannten Ausführungen unproblematisch sind.

Umweltverträglichkeitsprüfung/Nachhaltigkeitsprüfung/Leitbild

Entfällt.

Haushaltsvermerk

Entfällt.