



Ubstadt-Weiher

Sitzungsvorlage: VÖ/197/2019		Vorlage öffentlich
Verantwortlich: Bau- und Umweltamt, Detlef Rudolf		
Betreff: Ausnahme zur Zulassung eines Flachdachanteils für ein Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung im Baugebiet "Kallenberg" im OT Zeutern		
Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	17.12.2019	öffentlich

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

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme zur Zulassung eines Flachdachanteils für ein Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung im Baugebiet „Kallenberg“ im OT Zeutern.

Sachverhalt

Auf einem Bauplatzgrundstück im Baugebiet „Kallenberg“ im OT Zeutern ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung geplant.

Folgende Ausnahme vom Bebauungsplan wird beantragt:

- Zulassung eines Flachdachanteils kleiner als ein Drittel der Grundfläche

Der Bebauungsplan „Kallenberg“ lässt als Dachformen Satteldächer, Walmdächer, versetzte Satteldächer und Pultdächer zu. Ausnahmsweise sind auch Flachdächer zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Grundfläche des Wohngebäudes einnehmen.

Beim vorliegenden Bauantrag beträgt die Grundfläche des Wohngebäudes 219,97 m². Davon beträgt der Anteil des grundsätzlich zulässigen Pultdaches 162,41 m², der Flachdachanteil liegt bei 57,67 m². Ein Drittel der hier beantragten Grundfläche wäre 65,99 m. Das heißt der Flachdachanteil liegt somit unter ein Drittel der Grundfläche des Wohngebäudes. Insofern wird dem Gemeinderat die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu der beantragten Ausnahme vorgeschlagen, zumal es mehrere Vergleichsfälle im Gebiet gibt.

Anmerkung:

Zum Bauantrag wurden von drei Angrenzern Einwendungen vorgebracht. Es wird in den Einwendungen argumentiert, dass das geplante Wohnhaus auf das vorhandene Gelände gesetzt wird und somit höher als die Wohnhäuser in der Umgebung in Erscheinung treten würde. Dadurch wären auch die zulässigen Höhen gemäß Bebauungsplan überschritten. Der Bebauungsplan sieht in den schriftlichen Festsetzungen allerdings ausdrücklich vor, dass das Gelände von der Straße aus bei steigendem Gelände angebösch werden darf und die zulässigen Höhen erst ab dem angeböschten Gelände gemessen werden.

Auf Grund der Einwendungen wurde der Bauantrag bereits im Vorfeld von der Baurechtsbehörde geprüft. Ergebnis: Das Bauvorhaben entspricht den

Festsetzungen des Bebauungsplanes und ist deshalb genehmigungsfähig. Die Einwendungen werden nochmal offiziell an die Baurechtsbehörde zur abschließenden Prüfung weitergeleitet. Allerdings hat das Baurechtsamt bereits erklärt, dass die Einwendungen zurückgewiesen werden und der Bauantrag genehmigt wird.

Umweltverträglichkeitsprüfung/Nachhaltigkeitsprüfung/Leitbild

Entfällt.

Haushaltsvermerk

Entfällt.