

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40

Datum: 28.10.2024

Neubau eines Wohnhauses, Fl.St. 547/13, Hölderlinweg 4, Schozach

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 19.11.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 19.11.2024
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am
<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am	<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
./.	

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.St. 547/13, Hölderlinweg 4 in Schozach wird erteilt.

Sachvortrag:

Die Bauherren beabsichtigen den Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Carport und Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.St. 547/13 im Hölderlinweg 4 in Schozach. Der Neubau hat die Abmessungen 9,92 x 9,92 m zuzüglich Terrassenüberdachung 4,00 x 4,90 m. Die Garage samt Carport hat die Abmessungen 10,69 x 6,00 m. Hierfür haben die Bauherren einen Bauantrag nach § 52 LBO eingereicht. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens entschieden werden.

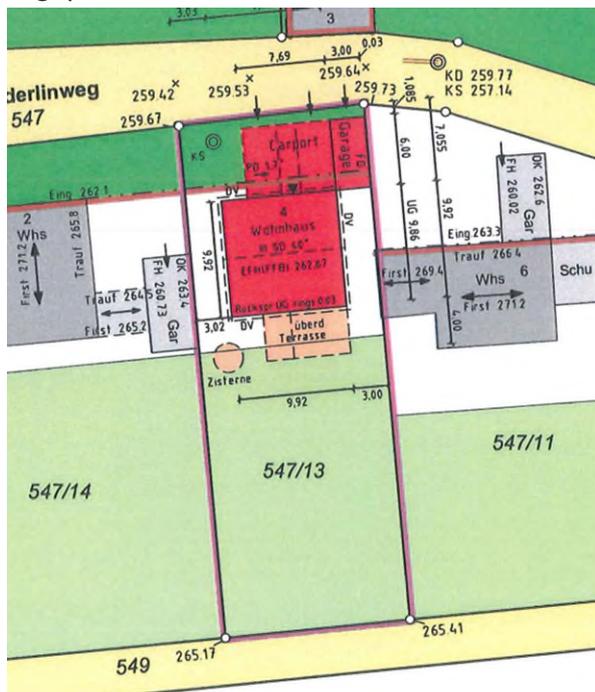
Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stichlen“ aus dem Jahr 1952/1954. Hierbei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich Baulinien festsetzt.

Die festgesetzte Baulinie wird von dem Bauvorhaben nicht eingehalten. Das Wohnhaus ist von der Baulinie ca. 1,40 m nach hinten gesetzt. Zudem überschreiten die Garage und der Carport die Baulinie Richtung Straßenseite um ca. 47 m². Die Überschreitung ist zwar nicht als geringfügig i. S. v. § 23 Abs. 2 BauNVO anzusehen, die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB könnten dennoch vorliegen. Die Grundzüge der Planung werden durch das

geplante Bauvorhaben nicht berührt. Zudem wurden bereits in der Vergangenheit Abweichungen von der Baulinie genehmigt, so beispielsweise Hölderlinweg 6, Hölderlinweg 7, Hölderlinweg 8, Hölderlinweg 10.

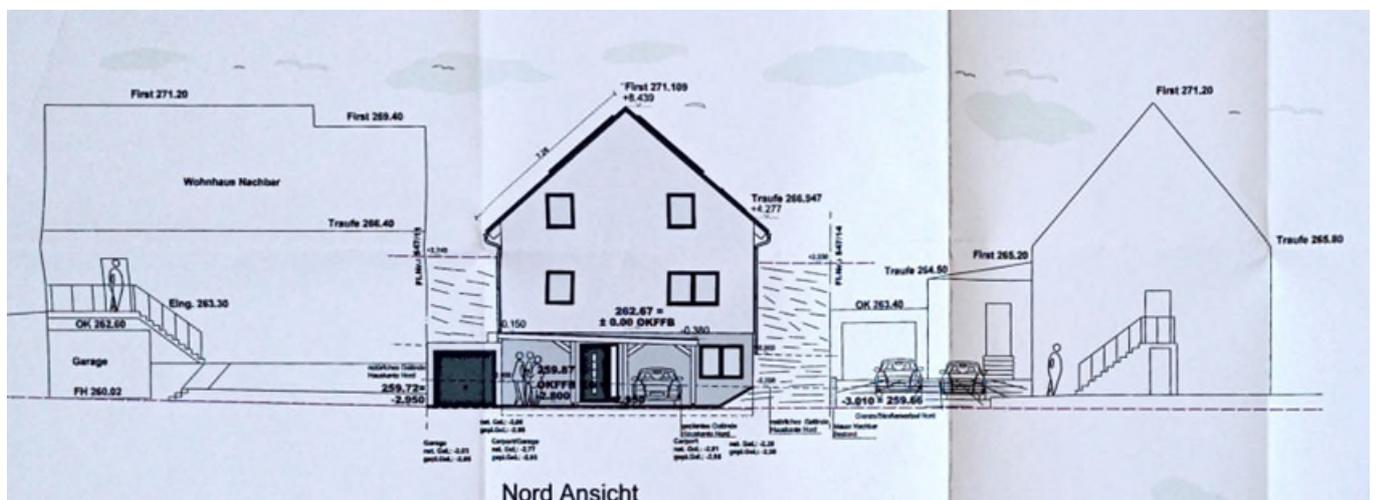
Nach Ansicht der Verwaltung ist das Bauvorhaben im Hinblick auf die Überschreitung der Baulinie als „städtebaulich vertretbar“ einzuschätzen, weshalb die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen.

Lageplan



Im Übrigen ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Bauvorhaben „zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt...“.

Die Art der baulichen Nutzung (Wohnen) ist als zulässig zu beurteilen. Um das Einfügen des Bauvorhabens bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung beurteilen zu können, haben die Bauherren dem Bauantrag eine „Straßenabwicklung“ beigefügt.



Fraglich ist, ob das Einfügen hinsichtlich der Höhe bejaht werden kann. Die Firsthöhe von 271,109 üNN fügt sich in die Umgebung ein. Problematisch könnte die Zulässigkeit des Bauvorhabens im Hinblick auf die Traufhöhe sein.

Bereits im Voraus hat eine Beratung der Bauherrschaft durch die Baurechtsbehörde stattgefunden. In diesem Zuge wurden die Planungen mehrmals angepasst, weshalb die ursprünglich deutlich höher geplante Traufhöhe letztendlich auf 266,947 üNN abgesenkt werden konnte.

Das Bauvorhaben überschreitet die Traufhöhe der Nachbarbebauung zwar trotzdem noch, nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt kann das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB jedoch bejaht werden. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Carport und Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.St. 547/13, Hölderlinweg 4 in Schozach wird erteilt.