

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/088/2021
öffentlich

Bereich:	Bauamt	Datum:	21.10.2021
Bearbeiter:	Franziska Wacker		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	08.11.2021	öffentlich

Gegenstand der Vorlage

Neubau Mehrfamilienhaus mit Garagen und Stellplatz auf dem Grundstück Flst. Nr. 3703, Schieferweg 1 in Haiterbach

In der Sitzung vom 05.07.2021 des Technischen- und Sanierungsausschusses wurde nicht-öffentlich über den Sachstand der Bauvorhaben der Helber Bau GmbH und der Familie Sökler informiert. Die dort getroffene Vereinbarung liegt den Planunterlagen des Bauherrn zugrunde. Der Bauherr verzichtet auf einen Stellplatz zugunsten der Zufahrt zu den Grundstücken Flst. Nrn. 3703 und 4590/1, somit wird, wie vereinbart, die Anzahl Stellplätze auf 1,4 pro Wohneinheit reduziert.

Die erforderliche Baulast zur Sicherung des Überfahrtsrechts sowie eine Abstandsflächenbaulast werden in die Wege geleitet.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Stauchbach I“.

Folgende Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist erforderlich:

- **Baugrenze:** im Bebauungsplan sind Garagen und Nebengebäude nicht geregelt. Die geplante Grenzgarage liegt mit einem Teilbereich bis zu 3,5 m außerhalb der zulässigen Baugrenze sowie ein Teilbereich der mittleren Garage mit 1 m und ein Stellplatz liegen außerhalb der Baugrenze.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind erforderlich:

- **Dachform:** zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung 35° - 45°. Geplant ist hier ein Pultdach mit einer Dachneigungen von 8°. Für die Garagen sind Flachdächer vorgesehen.
- **Überschreitung der Geschossflächenzahl:** zulässiges Maß der baulichen Nutzung gem. Festsetzung des Bebauungsplans für die Geschossfläche beträgt auf diesem Grundstück 748m². Geplant ist eine bauliche Nutzung von 999 m², somit gibt es eine Überschreitung um 251 m².
- **Überschreitung Ansichtsfläche Grenzgarage:** Gem. § 6 LBO sind Garagen mit einer Wandhöhe von bis zu 3m und einer Wandfläche bis 25 m² ohne eigene Abstandsfläche zulässig. Geplant sind vier aneinandergereihte Garagen mit einer

gemeinsamen Grenzwall von 12,51 m und einer Wallhöhe von mehr als 3 m. Die dadurch entstehenden Abstandsfläche wird mit einer Baulast gesichert.

- **Stützmauern:** dürfen nur wo unbedingt erforderlich errichtet werden. Die Gesamthöhe von 1 m darf nicht überschritten werden. Höhere Geländeunterschiede müssen abgeöschert werden. Geplant sind mehrere kleine Stützmauern zu einem Gesamtgebilde zusammengefasst.

Bewertung der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung können die Ausnahme und die Befreiungen befürwortet werden. Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen (teilweise) außerhalb der zulässigen Baugrenze wurde in vergleichbaren Fällen im Geltungsbereich des Bebauungsplans schon mehrfach befürwortet und erteilt. Zudem sind die Überschreitungen in geringfügigem Umfang und mit untergeordneten Gebäudeteilen geplant. Überschreitungen der Höhe von Stützmauern wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits befürwortet und erteilt.

Die Nachbarbeteiligung wird durch die Stadtverwaltung Haiterbach durchgeführt. Die Frist der Anhörung endet zum 20.11.2021. Bisher liegen noch keine Rückmeldungen zu diesem Bauvorhaben vor.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Sanierungsausschuss stimmt dem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplatz auf dem Grundstück Flst. Nr. 3703, Schieferweg 1 in Haiterbach, zu. Die in der Beratungsunterlage dargestellte Ausnahme und die Befreiungen werden befürwortet.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Grundlagen dieses Beschlusses sind die unten aufgeführten Anlagen.

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan vom 20.09.2021

Anlage 2 – Ansichten vom 19.03. u. 15.09.2021

Anlage 3 – Schnitte vom 20.09.2021