

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/109/2022  
öffentlich

Bereich:	Bauamt	Datum:	03.01.2022
Bearbeiter:	Franziska Wacker		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	31.01.2022	öffentlich

### Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 2750/53, Hauffweg in Haiterbach

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Schellenbühl“ mit seiner 6. Änderung.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind erforderlich:

- **Überschreitung Grundflächenzahl:** Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans beträgt 164 m<sup>2</sup>, geplant ist eine GRZ von 179 m<sup>2</sup> und somit um 15 m<sup>2</sup> überschritten.
- **Überschreitung Geschossflächenzahl:** Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans beträgt 275 m<sup>2</sup>, geplant ist eine GFZ von 312 m<sup>2</sup> und somit um 37 m<sup>2</sup> überschritten.
- **Zulässige Anzahl Vollgeschosse:** Gem. Nutzungsschablone ist in dem Baugebiet ein Vollgeschoss zulässig, geplant sind zwei Vollgeschosse.
- **Überschreitung Baufenster:** geringfügige Überschreitung mit dem Anbau und der Terrasse auf der Nordwestseite.
- **Überschreitung Gebäudehöhe:** Die maximale Gebäudehöhe darf, bergseitig gemessen, vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut folgende Höhe nicht überschreiten: Bei I Vollgeschoss max. 3,75 m. Geplant ist eine Gebäudehöhe von 6,04 m, somit eine Überschreitung von 2,29 m.
- **Zulässige Dachform:** Gem. Bebauungsplan sind gleichschenklige Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und Krüppelwalmdächer mit jeweils einer Dachneigung von 28 – 32°. Geplant ist ein Walmdach mit einer Dachneigung von 20°.
- **Zulässige Dachform Garage:** Angebaute Garagen unter gemeinsames Dach mit dem Hauptgebäude. Geplant ist eine Terrasse auf der Doppelgarage.
- **Stützmauern:** zulässig sind Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 1,0 m. Geplant sind mehrere Stützmauern mit einer Höhe von 1,20 m bis zu ca. 2 m.

#### Bewertung der Verwaltung:

Es wurde vorab nicht- öffentlich eine Stimmungsbildabfrage im Technischen- und Sanierungsausschuss am 05.07.2021 als positiv bewertet. Diese bezog sich lediglich auf die Dachform und das zusätzliche Vollgeschoss, jedoch nicht auf die übrigen Befreiungen. Aufgrund der Vielzahl an Befreiungen ist eine Beurteilung durch die Verwaltung schwierig. Überschreitungen des Baufensters in diesem Ausmaß wurden in vorherigen Bauvorhaben bereits befürwortet und erteilt.

Das Baugebiet ist größtenteils abgeschlossen und es sind nur noch wenige unbebaute Grundstücke vorhanden. Bisher wurden nur wenige Befreiungen, bezogen auf betreffende Grundstücke, befürwortet. Die Zustimmung der Gesamtzahl der Befreiungen und einiger Befreiungen im Einzelnen, bedeute ein Türöffner für die verbliebenen unbebauten Grundstücke und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wären hinfällig, da sie durch die Vielzahl der Befreiungen aufgeschwemmt würden.

Die Nachbarbeteiligung wird durch die Stadtverwaltung durchgeführt, die Frist läuft noch bis zum 21.01.2022. Bisher gingen noch keine Rückmeldungen der gehörten Angrenzer ein.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Technische- und Sanierungsausschuss wird um Beratung gebeten.  
Grundlagen dieses Beschlusses sind die unten aufgeführten Anlagen.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Lageplan vom 08.12.2021

Anlage 2 – Schnitt vom 08.12.2021

Anlage 3 – Ansichten vom 08.12.2021