

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/254/2022  
öffentlich

Bereich:	Bauamt	Datum:	02.09.2022
Bearbeiter:	Vanessa Weißer		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	12.09.2022	öffentlich

### Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten, zwei Garagen, zwei Stellplätzen und Abstellflächen für Fahrräder und Müll auf dem Grundstück Flst. Nr. 2722/2, Bergstraße 48 in Haiterbach

#### Schilderung des Sachverhalts:

Bei den Bauherren handelt es sich um Romina Schwesinger und Jonas Brezing.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der gültigen Ortsbausatzung über Anbauvorschriften für Baugebiete „Delle“ und „Heiligenbrunnen“, rechtskräftig seit 18.01.1961, einschließlich der 1. Änderung hiervon, rechtskräftig seit 08.06.1966 und der 2. Änderung hiervon, rechtskräftig seit 29.05.1968.

Folgende **Ausnahme** und **Befreiungen** wären erforderlich:

- **Baulinie:** Die Vordergebäude sind an die Baulinie zu stellen. Dabei sind Überschreitungen der Baulinie mit Balkonen, Terrassen und Anbauten zulässig, falls die Tiefe des Vorgartens mindestens 3,00m beträgt und die Baulinie nicht mehr als 1,00m überschritten wird. Voraussetzung für die Zulassung dieser Überschreitung ist eine Einfügung in die bestehende oder zu erwartende Bebauung.

- Das geplante Wohngebäude befindet sich auf der Nord-Ost-Seite geringfügig außerhalb der festgesetzten Baulinie.
- Die geplante Abstellfläche für den Müll, die Terrasse im UG und die beiden Stellplätze befinden sich überwiegend bzw. komplett außerhalb der festgesetzten Baulinie.

- **Dachform und -neigung:** Die Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen. Die Dachneigung muss bei Wohnhäusern 30-35° betragen. Bei Garagen und Anbauten können auch geringere Dachneigungen zugelassen werden.

- Das Wohngebäude ist mit einem Pultdach und einer Dachneigung von 10° geplant.

- **Gebäudehöhe:** Die Höhe der 2-geschossigen Gebäude bis zur Traufe darf dabei auf der Talseite höchstens 6,50m, gemessen von Oberkante Dachrinne bis zum fertigen Gelände, betragen.

- Hier soll die Höhe beim geplanten Wohngebäude bis zu 9,47m betragen.

- **Stützmauern:** Soweit auf der Bergseite das Gelände angeschnitten wird, ist auch die Erstellung einer Stützmauer bis zu 1,20m Höhe aus Kalkstein zulässig. Höher anstehendes Gelände ist abzuböschten.

- Hier ist eine Natursteinmauer und Stützmauern nicht nur auf der Bergseite geplant und mit einer Höhe bis zu ca. 5,35m.

- **Abgrabungen:** Verfahrensfreie selbstständige Abgrabungen bis 2m Tiefe.

- Hier sind Abgrabungen mit einer Tiefe bis zu ca. 5,30m geplant.

Der entsprechende eingereichte „Antrag auf Abweichung, Ausnahme, Befreiung“ vom 02.06.2022, mit Begründung, ist dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

Die Frist hinsichtlich der durchgeführten Nachbarbeteiligung endet mit Ablauf des Tages 10.09.2022.

Eine Angrenzer-Zustimmung liegt bereits vor.

### **Bewertung der Verwaltung:**

Nach Ansicht der Verwaltung kann die erforderliche Ausnahme/können die erforderlichen Befreiungen grundsätzlich befürwortet werden.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass hinsichtlich der geplanten Stützmauern an den Grundstücksgrenzen der Nord- und Südseite und hinsichtlich der geplanten Hecke bzgl. der Terrasse im UG zur „Bergstraße“, Grundstück Flst. Nr. 2831, jeweils ein Abstand von 0,50m einzuhalten ist.

Grundsätzlich wird es befürwortet, wenn Wohnraum geschaffen wird.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Technische- und Sanierungsausschuss stimmt der Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten, zwei Garagen, zwei Stellplätzen und Abstellflächen für Fahrräder und Müll auf dem Grundstück Flst. Nr. 2722/2, Bergstraße 48 in Haiterbach unter der Auflage, dass die geplanten Stützmauern an den Grundstücksgrenzen der Nord- und Südseite und hinsichtlich der geplanten Hecke bzgl. der Terrasse im UG zur „Bergstraße“, Grundstück Flst. Nr. 2831, jeweils ein Abstand von 0,50m haben muss, zu.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Grundlagen dieses Beschlusses sind die nachfolgend aufgeführten Anlagen.

### **Anlagen:**

Lageplan und Abstandsflächenplan jeweils vom 22.06.2022

Bauzeichnungen jeweils vom 21.07.2022

Antrag auf Abweichung, Ausnahme, Befreiung vom 02.06.2022