

Sitzungsvorlage - öffentlich

Gemeinderat am 29.01.2020

Vorlagen-Nr. 005/2020

Aktenzeichen: 632.21

Sachbearbeiter: Herr Komor

Bausachen - Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage im Untergeschoss

externer Bericht: nein ja

Herr Neuß von der
Baurechtsbehörde im Landratsamt SHA

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen der Gemeinde Mainhardt gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zu dem Bauvorhaben wird erteilt und gleichzeitig den beantragten Befreiungen nach § 31 BauGB zugestimmt.

Sachverhalt:

In der Brettachhöhe wurde für die beiden Flurstücke mit der Nr. 1072 und 1073/1 ein Bauantrag gestellt. Geplant ist der Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage im Untergeschoss (siehe Lageplan).

Beide Grundstücke gehören der Familie und die Bebauung beider Grundstücke mit nur einem Gebäude ist aufgrund des Baufensters im Bebauungsplan möglich.

Mit dem Bauantrag wurden folgende Befreiungen beantragt.

Befreiung...

1. ...von der Überschreitung der Baugrenze mit dem Dachvorsprung um 25 cm im Südosten
2. ...von der Höhe der Abgrabung auf der Nordostseite z.T. mehr als 50 cm gegenüber dem bestehenden Gelände
3. ...von der Überschreitung der Traufhöhe um ca. 22 cm.
4. ...von der Dachneigung des Dachaufbaus und des Querbaus mit 5° „Cube Optik“ Aluverbundplatten anstatt wie das Hauptdach 40° Betondachsteine
5. ...von dem Dachaufbau als Zwerchgiebel bündig mit der Traufe anstatt lt. Bebauungsplan 1,00 m von der Traufe zurückgesetzt
6. ...von den festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen lt. Bebauungsplan.

Stellungnahme der Baurechtsbehörde des Landratsamtes SHA und der Gemeinde zum Bauvorhaben und zu den einzelnen Befreiungen.

Zum Bauvorhaben: Das Bauvorhaben passt sich grundsätzlich der Umgebung an. Aufgrund der Hanglage und der Positionierung des Gebäudes in der Mitte der beiden Grundstücke, entstehen gewisse Befreiungen, die man aber gut vertreten kann. Die Bauherren haben aus den beiden Grundstücken das Beste rausgeholt.

Zur Befreiung 1:

Die Befreiung ist auf dem Lageplan deutlich erkennbar. Die rote Fläche überschreitet leicht die blaue Linie. Eine Befreiung die es öfters gibt und die sehr gering ist. Hier kann die Befreiung ohne Probleme erteilt werden.

Zur Befreiung 2:

Laut Bebauungsplan sind Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 50 cm Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände genehmigungspflichtig. Geplant sind auf der Nordostseite Abgrabungen bis zu ca. 1,04 m. Da diese jedoch nur genehmigungspflichtig sind, handelt es sich hierbei nicht um eine Befreiung. Somit ist das Einvernehmen der Gemeinde hierzu nicht erforderlich.

Zur Befreiung 3:

Die Befreiung der Traufhöhe erkennt man im Plan „Schnitt A Wohnhaus“. Laut Bebauungsplan sind 4 m Traufhöhe erlaubt. Eine Überschreitung um 22 cm befindet sich im vertretbaren Rahmen (bis zu 25 cm) und wurde schon öfters in der Brettachhöhe befreit.

Zur Befreiung 4:

Laut Bebauungsplan sind das Hauptgebäude und alle Nebengebäude, die nicht in das Hauptdach einbezogen sind, in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Der geplante Querbau (deutlich zu erkennen auf dem Plan „Süd-Ost Ansicht“ und „Schnitt A Wohnhaus“) ist als ein untergeordnetes Bauteil zu betrachten und hält die Dachform (Pulldach statt Satteldach) und die Dachneigung von 40° nicht ein. Geplant sind hier nur 5°, was allerdings zum Gebäude optisch sehr gut passt.

Diese Art von untergeordneten Bauteilen wurde bereits schon öfters in der Brettachhöhe errichtet und von der Dachform und Dachneigung befreit.

Zur Befreiung 5:

Laut Bebauungsplan müssen An- bzw. Querbauten sich generell gegen den Hauptbaukörper durch Rück- oder Vorsprung absetzen. Abgewinkelte Anbauten müssen mind. 50 cm hinter die Giebelfront des Hauptbaukörpers zurückspringen. Die Befreiung ist hier notwendig, da der Bauherr seinen Querbau bündig mit der Hauswand plant. Die Befreiung bedeutet allerdings keine Einschränkung für die Nachbarschaft (im Plan „Süd-Ost Ansicht“, „Schnitt A Wohnhaus“, „Nord-Ost-Ansicht“ ist der Querbau deutlich erkennbar).

Zur Befreiung 6:

Laut Bebauungsplan sind folgende Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) vorgeschrieben:

Flst: Nr. 1073/1	EFH 449,76	geplante EFH 451,10
Flst: Nr. 1072	EFH 452,75	

Da das Gebäude auf den beiden Grundstücken gebaut werden soll, wurde die EFH vermittelt und überschreitet (Flst. 1073/1) bzw. unterschreitet (Flst. 1072) die jeweiligen vorgeschriebenen EFH's.

Gesamtbewertung:

Laut Baurechtsamt sind es in der Anzahl zwar sehr viele Befreiungen, die allerdings alle vertretbar sind und so auch genehmigungsfähig.

Die beiden angrenzenden Nachbarn haben jeweils Einspruch gegen das Bauvorhaben erhoben (liegt als nicht öffentliche Anlage bei). Das Baurechtsamt hat beide Einsprüche geprüft und kommt zu dem Entschluss, dass die angesprochenen Punkte baurechtlich nicht nachbarschützend sind. Das Baurechtsamt wird die beiden Einsprüche formell zurückweisen.

Finanzielle Auswirkungen: