

Beschlussvorlage			Vorlagennummer 10.6/961/2019	
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Flst.-Nr. 6619, Müller-Thurgau-Ring 6 in Oberöwisheim				
Gremium	Sitzung am	Status	Aktenzeichen	TOP
Technischer Ausschuss	09.10.2019	öffentlich		7

Anlagen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lageplan 2. Grundriss (nichtöffentlich) 3. Schnitt (nichtöffentlich) 4. Ansicht (nichtöffentlich)
----------------	---

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Befreiung zur Überschreitung der Traufhöhe wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen gem. §§36 i.V.m. 31 BauGB hergestellt.

I. Sachverhalt und Begründung

Der Antragsteller plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage. Das Grundstück Müller-Thurgau-Ring 6, Flst.-Nr. 6619 in Oberöwisheim, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlhalden – 1.Änderung“. Der Antragsteller benötigt für die Umsetzung seines Vorhabens eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgelegten Traufhöhe.

Rechtliche/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlhalden – 1. Änderung“. Auf Grundlage von Nr. 2.2 der Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der im Rechtsplan festgelegten Bezugshöhe, darf die Traufhöhe für das geplante Vorhaben 4,20 m betragen.

Die geplante Traufhöhe liegt bei 4,40 m, sodass hier eine Überschreitung der festgelegten Traufhöhe von 0,20 m vorliegt.

Bei der Entscheidung über die beantragte Befreiung hat die Stadt Kraichtal nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden und alle relevanten Belange abzuwägen und zu berücksichtigen.

Der Festsetzung des Bebauungsplans bezüglich der Traufhöhe kommt grundsätzlich einer nachbarschützenden Wirkung zu. Begründet wird die Befreiung damit, dass das Gebäude barrierefrei und seniorengerecht zur Straße zugänglich sein soll. Ein schwellenloser Zugang von der Garage zum Wohnhaus ist in diesem Zuge Voraussetzung. Zur Vermeidung einer steilen Rampe und Treppenanlage, werden Erdgeschoss und Garage auf Straßenniveau gesetzt.

Durch Positionierung des Erdgeschosses auf Straßenniveau wird ein barrierefreier Zugang ermöglicht, zugleich jedoch die Traufhöhe um 0,20 m überschritten.

Die Firsthöhe des Gebäudes bleibt dabei deutlich niedriger, als nach den Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans möglich (zulässige Firsthöhe 9,20 m – geplante Firsthöhe 7,11 m).

Durch die geringere Bauhöhe (Firsthöhe) wird die Verschattung der angrenzenden Grundstücke reduziert. Die nachbarrechtlichen Interessen werden somit nicht eingeschränkt.

Die beantragte Befreiung wurde vorab mit dem zuständigen Kreisbaumeister, Herrn Nagel, abgeklärt. Bei der beantragten Befreiung signalisierte das Landratsamt eine Zustimmung Seitens der unteren Baurechtsbehörde.

Der Befreiung kann aufgrund der oben aufgeführten rechtlichen und fachlichen Würdigung zugestimmt werden.

II. Finanzielle Auswirkung

keine

Beratungsergebnis:

- Einstimmig mit Stimmenmehrheit laut Beschlussvorschlag
- abweichender Beschluss: