

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 142-17

Amt: Stadtbauamt	Datum: 02.06.2017
Verfasser: Distler, Matthias	AZ:

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	22.06.2017	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Engen, Johann-Peter-Hebel-Straße, Flst.Nr. 3732

Der Antragsteller plant in der Johann-Peter-Hebel Straße ein Einfamilienhaus zu errichten. Der Neubau ist im Bereich des Bebauungsplanes „Glockenziel III“, rechtsverbindlich seit dem 28.09.2016. Der geplante Neubau umfasst talseits ein Untergeschoss mit Nebenräumen, ein Vollgeschoss und ein Attikageschoss. Als Dach ist ein begrüntes Flachdach geplant.

Bereits in der Sitzung des TUA am 11.05.2017 wurde das Bauvorhaben hinsichtlich einer geringen Überschreitung der GRZ durch die Terrasse behandelt und dieser zugestimmt. Aus Sicht des Landratsamtes ist jedoch außerdem eine Befreiung hinsichtlich der Regelung der Wandhöhe bei Flachdachbauten erforderlich.

Der Bebauungsplan „Glockenziel III“ legt fest, dass „...bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die Wandhöhe als maximale Gebäudehöhe.“ Diese Regelung soll sicherstellen, dass bei Flachdachbauten durch Attikageschosse oder Aufbauten keine höheren Bauten entstehen können wie mit einem Sattel oder Pultdach an dieser Stelle zulässig wären.

Im konkreten Fall ist ein Attikageschoss geplant, dass zurückgesetzt auf dem Flachdach entstehen soll. Die zulässige Wand und Firshöhe wird hierbei eingehalten – was vom Planer auch zeichnerisch nachgewiesen wurde. Das Landratsamt teilt mit, dass die diesbezügliche Festsetzung des Bebauungsplans anders zu verstehen sei – nämlich als absolute Wandhöhe, das Attikageschoss eingerechnet und somit eine Befreiung erforderlich wird.

Es wird empfohlen, der abweichenden Wandhöhe durch das Attikageschoss zuzustimmen. Im Zuge der Bebauungsplanfortschreibung soll der Text diesbezüglich überarbeitet werden.

Beschlussvorschlag:

Der abweichenden Wandhöhe durch das Attikageschoss wird zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan