

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 223-17

Amt: Stadtbauamt	Datum: 24.08.2017
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 60.1-HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	14.09.2017	Ö	Beschlussfassung

### **Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Engen, Wilhelm-Hauff-Straße, Flst.Nr. 3750**

Der Antragsteller plant in der Wilhelm-Hauff-Straße 10 ein Zweifamilienhaus mit Doppelgarage zu errichten. Der Neubau soll im Bereich des Bebauungsplanes „Glockenziel III“, rechtsverbindlich seit dem 28.09.2016, errichtet werden.

Der Neubau soll so ins Gelände eingefügt werden, dass das Untergeschoss nach Osten den Hauseingang und ein Gästezimmer auf Straßenniveau erhalten kann. Das Erdgeschoss ist nach Westen ins bestehende Gelände eingefügt, das Obergeschoss mit einem Kniestock von 1,27 m geplant. Das traufständig zur Straße geplante Gebäude mit Satteldach soll eine Neigung von 35° und eine Firsthöhe von 10,26 m sowie eine Wandhöhe von 7,25 m aufweisen.

Für das Vorhaben ist eine Befreiung von der festgesetzten maximalen Wandhöhe von 6,50 m um 0,75 m erforderlich. Der Gemeinderat hatte am 21.02.2017 beschlossen, den Bebauungsplan in absehbarer Zeit auch hinsichtlich der maximal zulässigen Wandhöhe um 0,75 m zu ändern. Bis dahin sollen alle Anträge bis zu dieser Wandhöhe ab dem rechnerischen Bezugspunkt befreit werden.

Im konkreten Antrag ist rechnerisch eine Befreiung hinsichtlich der Wandhöhe von 0,75 m erforderlich. Dies entspricht dem Gemeinderatsbeschluss und dürfte auch das Einfügen in die noch nicht bestehende Nachbarbebauung gewähren, da dort vergleichbare Anträge zu erwarten sind. Auch ist nach den Plänen ein Einbetten des Gebäudes in den Geländeverlauf vorgesehen. Der Befreiung kann zugestimmt werden.

Außerdem beantragt der Bauherr eine Überschreitung der GRZ um 74,52 m<sup>2</sup> (33%) mit den Nebenanlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO und mit der Garage um 11 m<sup>2</sup> (5,5%) entsprechend § 21a Abs.3 BauNVO. Geringfügigen Überschreitungen wurde bei anderen Vorhaben zugestimmt. Die beantragten Überschreitungen sind jedoch erheblich und hätten Präzedenzcharakter. Es wird empfohlen diesbezüglich die Planung zu überprüfen und entsprechend um zu planen.

#### Beschlussvorschlag:

1. Dem Bauvorhaben und einer Befreiung der Wandhöhe von + 0,75 m = 7,25 m über den rechnerischen Bezugspunkt wird zugestimmt.
2. Der Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der GRZ um 33% mit Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO und einer Überschreitung der GRZ um 5,5% mit Garagen wird **nicht** zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan