

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 389-15

Amt: Stadtbauamt	Datum: 12.11.2015
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 60.1-HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	26.11.2015	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport in Engen-Anseltingen, Bellebern, Flst.Nr. 1865/1

Der Bauherr plant in der Straße Bellebern ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Carport zu errichten. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Bellebern III“, rechtsverbindlich seit 24.10.1973.

Der Antrag ist im vereinfachten Verfahren gestellt. Der Bauherr beantragt Befreiungen und Abweichungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bellebern III“.

1. Überschreitung der Baugrenzen durch den Carport, die Terrasse und Treppe mit Hublift. Der Carport überschreitet das Baufenster um etwa 2,50 m. Die Terrasse und Treppe mit Hublift sind als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Orts- und Straßenbild nicht stören.
2. Überschreitung der Wandhöhe um 0,85, von 3,50 m auf 4,35 m. Das Nachbargebäude Bellebern 36 hat, bezogen auf NN, vergleichbare Traufhöhen. Dort entspricht allerdings aufgrund der Gestaltung der Außenanlage die sichtbare Wandhöhe dem Bebauungsplan. Die Wohnhäuser im Baugebiet haben unterschiedliche Wandhöhen, da diese gemäß ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die fertig modellierten Geländehöhen und die Traufe optisch bezogen waren.
3. Der Kniestock ist gemäß Bebauungsplan bis maximal 30 cm zulässig und ist beim Bauvorhaben mit 132,5 cm geplant. Im Plangebiet gibt es vergleichbare Kniestockhöhen, wie z.B. in Bellebern 44. Die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnraum wäre bei den flachgeneigten Dächern ohne Kniestock sehr eingeschränkt möglich gewesen.

Die notwendigen Befreiungen und Abweichungen sind geringfügig. Außerdem gibt es vergleichbare Bauten und Abweichungen vom Bebauungsplan im Umfeld. Den erforderlichen Befreiungen kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Den erforderlichen Befreiungen und Abweichungen:

1. Geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch Carport, Terrasse und Treppe mit Hublift
2. Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um 0.85 m
3. Kniestock mit 132,5 cm

wird zugestimmt.

Anlagen:
Lageplan