

öffentlich

Sachbearbeiter: Beate Schweiker
Aktenzeichen: 632.6

Datum: 06.03.2023
TOP: 29

Beschlussvorlage Nr. 17/2023		
Betreff: Umbau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Flst. 5015/4, Nelkenstraße 13 - geänderte Ausführung -		
Produkt: Betrag:	Haushaltsjahr:	Mittel vorhanden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Deckungsvorschlag: <input type="checkbox"/> überplanmäßig <input type="checkbox"/> außerplanmäßig	Fachbereich: <input type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei	bisher behandelt: GR Ö 17.02.2023

Sachverhalt:

Der Bauantrag wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 17.02.2023 bereits behandelt. Dabei ging man davon aus, dass das Vorhaben im Bereich des Bebauungsplans „Pfefferklinge“ liegt. Bei der weiteren Bearbeitung zeigte sich, dass dieser Bereich zu einem späteren Zeitpunkt vom Bebauungsplan „Rotes Knie“ überplant wurde. Demzufolge ist zur Beurteilung des Vorhabens der Bebauungsplan „Rotes Knie, Änderung und Neubearbeitung“ maßgeblich. Daher muss der Antrag nochmals komplett vom Gemeinderat beurteilt werden.

Folgende Befreiungen sind nach § 36 BauGB von der Gemeinde notwendig:

1. Photovoltaik als abweichende Dacheindeckung

Im Rahmen der Photovoltaik-Pflicht wird eine Indachanlage mit Blindmodulen an den Rändern für einen bestmöglichen Ertrag auf beiden Dachhälften vorgesehen. Diese ist ein reflexions- und blendarmes Modul mit einer mattierten Oberfläche. Die Dachansicht wird damit gleichmäßig und homogen gestaltet. Der Bebauungsplan schreibt eine Eindeckung mit Biberschwänzen oder Falzpfannen zu.

2. Errichtung einer Dachgaube

Die Dachgaube dient der Erweiterung und besseren Nutzbarkeit des Wohnraumes, welche im Bereich der Bäder in Bezug auf Belichtung, Fläche und Kopfhöhe sehr eingeschränkt ist. Der Bebauungsplan schließt Dachgauben aus.

3. Doppelgarage auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche

Die bestehende Hausgarage ist für zwei Fahrzeuge zu klein. Die geplante Doppelgarage soll mit einem Grenzabstand von 3 m zur Nelkenstraße gesetzt werden, um die dahinter liegende Hauptgartenfläche weiterhin nutzen zu können. Geplant ist ein Pultdach als extensives bepflanztes Gründach als ökologischer Ausgleich und um eine gute optische Einbindung in die Nachbarschaft vorzusehen.

Das Vorhaben wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 17.02.2023 behandelt. Zu Ziffer 1 und 2 gab es eine Zustimmung.

Betreffend Nr. 3 wurde in der Gemeinderatssitzung am 17.02.2023 das zum damaligen Stand erforderliche Einvernehmen der Gemeinde nicht erteilt. Durch die Neu Beurteilung des Vorhabens auf der Grundlage des Bebauungsplans Rotes Knie entfällt das Erfordernis dieser Beurteilung, da nach dem neueren Bebauungsplan hierfür eine Zulassung nach § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung erforderlich ist. Diese baurechtliche Entscheidung erteilt das Landratsamt Heilbronn ohne Einvernehmen der Gemeinde.

Allerdings weicht die geplante Dachform (PD oder FD) der Doppelgarage von der festgesetzten Dachform (SD) ab. Für diese Abweichung ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Diese Beurteilung liegt wiederum in der Zuständigkeit des Gemeinderates.

Beschlussvorschlag:

Zu 1:

Der Dacheindeckung mit Photovoltaikerelementen wird auch unter den Festsetzungen des Bebauungsplans „Rotes Knie-Änderung und Neubearbeitung“ zugestimmt.

Zu 2:

Der Errichtung der Dachgaube wird ebenfalls weiterhin zugestimmt, da dies in der näheren Umgebungsbebauung bereits mehrfach in vergleichbarer Art genehmigt wurde.

Zu 3:

Der Dachform der Garage als Pultdach oder Flachdach wird ebenfalls nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Rotes Knie – Änderung und Neubearbeitung“ zugestimmt.

Beate Schweiker