

öffentlich

Sachbearbeiter: Pascal Hirsch
Aktenzeichen: 632.6; 022.30

Datum: 03.01.2020
TOP: 5

Beschlussvorlage Nr. 4/2020		
Betreff: Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Garage, Flst. 6802, Rieslingstraße 24		
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: 28.06.2019

Sachverhalt:

Die Bauherren planen auf ihrem Grundstück in der Rieslingstraße 24 ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Garage zu erstellen. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Rotes Knie“ und entspricht nicht den Festsetzungen.

Folgende Befreiungen sind nach § 36 BauGB notwendig:

1. Überschreitung der Baugrenzen:
 - im nordwestlichen Bereich wird das Baufenster mit zwei Gebäudeecken und einer Ecke der Einzelgarage geringfügig überschritten
 - im Südosten wird die Baugrenze mit dem Pool, dem auskragenden Baukörper im EG und der Terasse der Einliegerwohnung im UG überschritten. (Beim Pool handelt es sich um eine Nebenanlage. Diese könnte durch das Landratsamt nach § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung zugelassen werden.)
2. Überschreitung der Gebäudelänge durch den eingeschossigen Gebäudeteil im Nordwesten.
3. Überschreitung der Traufhöhen:
Die Traufhöhe ist auf der Hangseite um 0,50 m überschritten.

In Bezug auf das geplante Gartenniveau auf der Westseite wird die Traufhöhe von 1,14 m überschritten. Zum Eingangsniveau der UG-Einliegerwohnung auf der Ostseite ergibt sich eine Überschreitung von 2,51 m. Durch die umlaufende Einrückung des Dachgeschosses ist die Oberkante der Balkonbrüstung die optisch dominierende Kante. Mit dieser Kante wird die Höhenbeschränkung auf der Westseite unterschritten, auf der Ostseite beträgt die Höhenüberschreitung nur noch 0,48m.

Die Abweichungen bei den festgesetzten Dachformen durch das Wohngebäude und die Garage (Flachdach anstatt Sattel- oder Walmdach) bedarf einer bauordnungsrechtlichen Festsetzung. Zu diesen Überschreitungen bzw. Abweichungen wird das Landratsamt Heilbronn entscheiden.

In der Sitzung am 28.06.2019 wurde das ursprüngliche Bauvorhaben vom Gemeinderat abgelehnt. Begründung war die massive Überschreitung der Baugrenze durch die Garage. Außerdem wurde die gewählte Dachform und die damit verbundene enorme Traufhöhenüberschreitung kritisch bewertet. Diese Punkte wurden von den Bauherren im aktuellen veränderten Bauantrag berücksichtigt. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor, den beschriebenen Überschreitungen zuzustimmen. In näherer Umgebung sind ähnliche Höhenüberschreitungen vorzufinden.

Beschlussvorschlag:

- 1. Den beschriebenen Überschreitungen der Baugrenzen wird zugestimmt.**
- 2. Der Überschreitung der Gebäudelänge wird zugestimmt.**
- 3. Die erläuterten Überschreitungen der Traufhöhe wird zugestimmt.**

Hirsch