

öffentlich

Sachbearbeiter: Beate Schweiker
Aktenzeichen: 632.6

Datum: 23.01.2023
TOP: 15

Beschlussvorlage Nr. 8/2023		
Betreff: Umbau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Flst. 5015/4, Nelkenstraße 13		
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:

Sachverhalt:

Der Bauherr plant auf seinem Grundstück in der Nelkenstraße 13 einen Umbau des Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Pfefferklinge“ und entspricht nicht den Festsetzungen.

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 matten 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.

Beschlussvorschlag:

Zu 1:

Der Dacheindeckung mit Photovoltaik-elementen wird zugestimmt

Zu 2:

Die Gaube wirkt zwar relativ mächtig, allerdings ist das betroffene Dach ebenfalls relativ groß. Der Errichtung der Dachgaube wird daher zugestimmt, da dies in der näheren Umgebungsbebauung bereits mehrfach in vergleichbarer Art genehmigt wurde.

Zu 3:

Im gesamten Straßenzug zwischen Hohlweg und Fliederweg / Rieslingstraße werden die Abstände zur Nelkenstraße beidseitig bislang eingehalten. Die Garage wird daher in der Vorgartenfläche städtebaulich als nicht vertretbar beurteilt. Ein Verschieben der Garage in das Grundstück Richtung Süden wäre aufgrund der Größe des Grundstücks ohne weiteres möglich. Die Überschreitung ist daher abzulehnen.

Beate Schweiker