

B E R A T U N G S V O R L A G E

Aktenzeichen	632.6-Kul
Gemeinderatssitzung am	28.06.2022
Tagesordnungspunkt	9 öffentlich
Beratungsvorlage	Nr. 45/2022

Baugesuch 6/2022
Bauantrag Flurstück 1045/2, Brunnenstraße, Neubau
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Entscheidung Einvernehmen

Beschlussvorschlag

Die Ausnahme für die Überschreitung der Traufhöhe im dargestellten Umfang wird erteilt.

Der Ausnahme des Bebauungsplans für die abweichende Dachform (Flachdach) für die Garage wird zugestimmt.

Der Ausnahme des Bebauungsplans für die abweichende Dachform (Flachdach) für den Bereich Bad/Schlafen wird zugestimmt.

Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

Grafenberg, den 17.06.2022


Volker Brodbeck
Bürgermeister

Sachdarstellung und Begründung

Beantragt wurde der Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Flurstück 1045/2, Brunnenstraße. Die für dieses Baugesuch relevanten Regelungen und Festsetzungen ergeben sich aus dem Bebauungsplan „Kleinbettlinger Straße - Süd“.

Im Bauantrag vom 11.04.2022 (eingegangen bei der Gemeinde am 12.05.2022) gibt es Abweichungen zum o.g. Bebauungsplan.

1. Abweichung der Traufhöhe

Der Bebauungsplan sieht eine Traufhöhe von 3,50 Meter vor. Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann in begründeten Einzelfällen eine Abweichung von der Traufhöhe bis maximal 0,40 Meter zugelassen werden. In diesen Fällen ergibt sich eine Traufhöhe von 3,90 Meter.

Für die Traufhöhe wurde ein Antrag auf Ausnahme gestellt. Es ist eine Traufhöhe von 3,90 Meter vorgesehen. Als Begründung wird angegeben, dass die maximale Traufhöhe in diesem Fall zugelassen werden soll, da bei der nachbarschaftlichen Bebauung dies bereits der Fall ist und der Neubau sich somit an den bestehenden Trauf- und Firsthöhen orientiert und sich harmonisch in das städtebauliche Gefüge und die Straßenabwicklung einfügt.

Stellungnahme :

Nach § 56 Abs. 3 LBO können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen.

Ein Angrenzergrundstück ist nicht bebaut. Für die bebauten Grundstücke liegen in den Bauakten keine abweichenden Traufhöhen und somit auch keine Ausnahmeregelungen vor.

Eine Begründung für die Ausnahme wurde eingereicht. Aus städtebaulicher Sicht ist ein harmonisches Erscheinungsbild des Straßenzugs erstrebenswert. In der Begründung wird angegeben, dass der geplante Neubau sich in den Straßenzug

einfügt. Aus dem Plan „Ansicht Nord“ gehen die Höhenlagen der Nachbargebäude hervor (Anlage nicht-öffentlich). Das von der Straße aus links stehende Gebäude hat eine Firsthöhe von 389,54 m. Das geplante Gebäude soll eine Firsthöhe von 389,44 m haben und ist somit um 10 cm niedriger. Dazwischen liegt ein noch unbebautes Grundstück. An der rechten Seite schließt sich direkt ein Gebäude mit einer Firsthöhe von 388,69 m an. Dieses Gebäude ist somit um 75 cm niedriger als das geplante Gebäude. Die Erdgeschossfußbodenhöhe liegt auf Straßenniveau.

Im Jahr 2021 wurde die Traufhöhe bei einem benachbarten Neubau thematisiert. Durch geänderte Baupläne wurde die Traufhöhe letztlich eingehalten. Eine Entscheidung über die Ausnahme war nicht mehr erforderlich.

Bei einem anderen Baugesuch im selben Bebauungsplangebiet wurde der Überschreitung der Traufhöhe um 38 Zentimeter zugestimmt. (GR 19.06.2018). Das Landratsamt Reutlingen sah keine Notwendigkeit einer Befreiung. Das Gebäude liegt im höher gelegenen Teil der Brunnenstraße Richtung Brunnäckerstraße auf derselben Straßenseite.

Die Verwaltung sieht die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen als gegeben an.

Einvernehmen der Gemeinde in Bezug auf die Traufhöhe

Aus dem dargestellten Sachverhalt und unter dem Grundsatz der Gleichbehandlung empfiehlt die Verwaltung, der Ausnahme vom Bebauungsplan durch die Zulassung der erhöhten Traufhöhe von 3,90 Metern zuzustimmen.

2. Abweichung von der Dachform

Im Bebauungsplan (Ziffer 2.1.1) sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Garage soll nicht mit einem Satteldach, sondern mit einem Flachdach ausgeführt werden. Ferner soll der Bad- und Schlafbereich ein Flachdach erhalten. Die extensive Begrünung der Flachdachbereiche ist geplant.

Im Textteil des Bebauungsplans ist geregelt, dass als Ausnahme bei untergeordneten Teilabschnitten der Gebäude Flach- oder Pultdächer zugelassen werden können.

Stellungnahme Abweichung für die Garage:

Auch hier gilt § 56 Abs. 3 LBO. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen.

Im Baugebiet stehen mehrere Garagen mit Flachdach. Auch hier wurden in der Vergangenheit Ausnahmen entsprechend dem Bebauungsplan erteilt. Bei Garagen handelt es sich um untergeordnete Bauteile.

Einvernehmen der Gemeinde in Bezug auf die Dachform der Garage

Die Verwaltung empfiehlt - entsprechend den bereits bestehenden Garagen in diesem Bereich - die Ausnahme von der Dachform zuzulassen und dafür das Einvernehmen zu erteilen.

Stellungnahme für das Flachdach im Bad- und Schlafbereich:

Das geplante Flachdach für den Bad- und Schlafbereich grenzt direkt an das geplante Flachdach der Garage an. Die beanspruchte Fläche des Flachdachs beträgt 3,20 Meter x 5,25 Meter. Die mit Satteldach ausgestaltete Fläche beträgt 13,50 Meter x 10,35 Meter (siehe Plan Grundriss EG). Somit soll sich das Flachdach auf unter 20 % der Hauslänge erstrecken. Mit Einbeziehung der Garage ist das Flachdach über die gesamte Hausbreite geplant.

Die Verwaltung sieht bei den angegebenen Maßen die Unterordnung der Bauteile als erfüllt. Die zusätzlich als Flachdach erstellten Flächen liegen hinter der Garage und somit an der straßenabgewandten Seite. Die Dachfläche ist eventuell von den oberen Stockwerken der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite her einsehbar. Von der Straße an sich, sind die Flächen für Fußgänger und Autofahrer nicht einsehbar. Daher sieht die Verwaltung keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange. Die Harmonie in städtebaulicher Hinsicht ist gegeben.

Einvernehmen der Gemeinde in Bezug auf die Dachform im Bad- und Schlafbereich

Die Verwaltung empfiehlt entsprechend den Ausführungen in diesem Bereich die Ausnahme von der Dachform zuzulassen und das Einvernehmen zu erteilen.

Anlagen: Baugesuch nicht-öffentlich