

Gemeinde Grafenberg  
Landkreis Reutlingen



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

<b>Aktenzeichen</b>	632.6-Kul
<b>Gemeinderatssitzung am</b>	26.01.2021
<b>Tagesordnungspunkt</b>	5 öffentlich
<b>Beratungsvorlage</b>	Nr. 3/2021

---

### **Baugesuch**

- **Bauantrag Flurstück 1043, Brunnenstraße**
- **Erteilung Einvernehmen**

### **Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt. Den Ausnahmen des Bebauungsplans für die abweichende Dachform für die Garage (Flachdach) und der Überschreitung der Baugrenze für die Terrassenüberdachung wird zugestimmt. Die Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze für die Terrasse nach § 31 Abs. 2 BauGB im dargestellten Umfang wird erteilt.

Grafenberg, den 15.01.2021

Volker Brodbeck  
Bürgermeister

## **Sachdarstellung und Begründung**

Beantragt wurde der Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Flurstück 1043, Brunnenstraße. Für dieses Baugesuch relevanten Regelungen und Festsetzungen ergeben sich aus dem Bebauungsplan „Kleinbettlinger Straße - Süd“. Dem Gemeinderat liegt bereits die Drucksache 67/2020 mit Anlage (nicht-öffentlich) und die Drucksache 67-1/2020 vor.

Im Bauantrag vom 15.09.2020 (eingegangen bei der Gemeinde am 17.09.2020) gab es Abweichungen zur Überschreitung der Baugrenze (Terrasse und Terrassenüberdachung), eine Abweichung der Traufhöhe von 3,90 Meter (statt 3,50 Meter) und ein Flachdach für die Garage vor. Der Bebauungsplan beinhaltet eine Ausnahmemöglichkeit für die Traufhöhenüberschreitung.

Die Traufhöhe wurde in den Plänen ab Fußbodenoberkante berechnet. Die Berechnung hat jedoch ab der Rohfußbodenhöhe zu erfolgen.

Die Beschlussfassung über den Bauantrag wurde daher in der Sitzung vom 17.11.2020 abgesetzt.

Beim Kreisbauamt sind geänderte Pläne eingereicht worden. Am 14.12.2020 sind diese Pläne auch bei der Gemeinde eingegangen. Somit ist das Baugesuch anhand der neuen Pläne zu beurteilen.

### **1. Traufhöhe**

Das Baugesuch wurde so umgestaltet, dass die Traufhöhe von 3,50 Meter den Vorgaben des Bebauungsplans entspricht. Zu diesem Punkt ist keine Entscheidung des Gemeinderats mehr erforderlich.

### **2. Flachdach für die Garage**

Im Bebauungsplan sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Garage soll nicht mit einem Satteldach sondern mit einem Flachdach ausgeführt werden. Das Flachdachelement findet sich in diesem Bereich an Stellen mit Garagen wieder. Bei untergeordneten Bauteilen können Flach- und Pultdächer zugelassen werden.

### 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.

### **3. Überschreitung der Baugrenze durch die Terrasse und die Terrassenüberdachung**

Zur Sachdarstellung wird auf die Drucksache 67/2020 verwiesen.

### Einvernehmen der Gemeinde in Bezug auf die Terrasse und die Terrassenüberdachung

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen – wir bereits in der Beratungsvorlage 67/2020 ausgeführt - zu erteilen und die Ausnahme vom Bebauungsplan für die Überschreitungen der Baugrenze für die Überdachung der Terrasse aus den dargestellten Gründen zuzulassen. Ebenfalls empfiehlt die Verwaltung der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Baugrenze durch die Terrasse zuzustimmen.

### Hinweis zu Einwendungen von Angrenzern

Über Einwendungen von Angrenzern entscheidet die Baugenehmigungsbehörde.

### Anlagen

Baugesuch nicht-öffentlich