



Erstellt durch Bauamt

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich

Entscheidung

27.01.2022

Baugesuche

- a) **Nr. 102/2021** - Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage
Flst. Nr. 87/2, Römerstraße 13, **Behla**
 - b) **Nr. 103/2021** - Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage
Flst. Nr. 87/3, Römerstraße 13A, **Behla**
 - c) **Nr. 104/2021** - Antrag auf Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe
Flst. Nr. 4100, Großschönau-Ring 16, Hüfingen
 - d) **Nr. 106/2021** - Neubau eines Wohnhauses mit Garage
Flst. Nr. 4097, Großschönau-Ring 10, Hüfingen
-

Sachdarstellung:

a) Nr. 102/2021

Behla

Bauort / Straße: Römerstraße 13, Flst. Nr.: 87/2

Bauvorhaben: Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage

Der Eigentümer des Flst. Nr. 87/2 beantragt den Neubau eines Wohnhauses mit angebaute Doppelgarage. Das zweigeschossige Wohnhaus ist in den Abmessungen von 14,74m x 8,74m mit 27° geneigtem Satteldach vorgesehen. Die Traufhöhe beträgt 5,35m, die Firsthöhe ist mit 7,55m angegeben. Die nördlich angebaute Doppelgarage hat die Abmessungen von 6,23m x 10,37m mit einer Höhe des Flachdaches von 2,95m. Für die Überschreitung der zulässigen Grenzbebauung ist eine Vereinigungsbaulast mit dem Nachbargrundstück notwendig. Das Flachdach der Garage dient im OG teilweise als Dachterrasse. Das Grundstück liegt teilweise im Innenbereich von Behla nach § 34 BauGB. Das Wohnhaus überschreitet diese Innere Abgrenzung um ca. 3,50m. Mit dem Bauvorbescheid aus 2021 wurde einer Überschreitung der Inneren Abgrenzung bis max. 6,0m bereits zugestimmt. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die umgebende, gemischte Bebauung ein.

Beschlussvorschlag zu Nr. 102/2021:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates wird dem Bauvorhaben Nr. 102/2021 zugestimmt.

Auflagen: Flachdächer sofern diese nicht als Terrasse ausgebildet werden sind mind. extensiv zu begrünen.

b) Nr. 103/2021**Behla**

Bauort / Straße: Römerstraße 13A, Flst. Nr.: 87/3
Bauvorhaben: Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage

Die Eigentümer des Flst. Nr. 87/3 beantragt den Neubau eines Wohnhauses mit angebauter Doppelgarage. Das zweigeschossige Wohnhaus ist in den Abmessungen von 14,74m x 8,74m mit 27° geneigtem Satteldach vorgesehen. Die Traufhöhe beträgt 5,35m, die Firsthöhe ist mit 7,55m angegeben. Die südlich angebaute Doppelgarage hat die Abmessungen von 6,23m x 10,37m mit einer Höhe des Flachdaches von 2,95m. Für die Überschreitung der zulässigen Grenzbebauung ist eine Vereinigungsbaulast mit dem Nachbargrundstück notwendig. Das Flachdach der Garage dient im OG teilweise als Dachterrasse. Das Grundstück liegt teilweise im Innenbereich von Behla nach § 34 BauGB. Das Wohnhaus überschreitet diese Innere Abgrenzung um ca. 6,0m. Mit dem Bauvorbescheid aus 2021 wurde der Überschreitung bis max. 6,0m bereits zugestimmt. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die umgebende, gemischte Bebauung ein.

Beschlussvorschlag zu Nr. 103/2021:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates wird dem Bauvorhaben Nr. 103/2021 zugestimmt.

Auflagen: Flachdächer sofern diese nicht als Terrasse ausgebildet werden sind mind. extensiv zu begrünen.

c) Nr. 104/2021

Bauort / Straße: Großschönau-Ring 16, Flst. Nr.: 4100
Bauvorhaben: Antrag auf Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe

Die Eigentümerin des Flst. Nr. 4100 beantragt die nachträgliche Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe.

Für das Bauvorhaben wurde am 17.06.2020 eine Baugenehmigung mit einer max. Firsthöhe von 8,0m erteilt. Nach Fertigstellung der Dachdeckung wurde bei einer vom Bauamt beauftragten Baukontrolle eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe von 41cm festgestellt. Mit Schreiben vom 23.09.21 wurden von Seiten der Baurechtsbehörde daraufhin die weiteren Bauarbeiten eingestellt und ein Rückbau der Firsthöhe auf max. 8,0m gefordert. Im gesamten Baugebiet „Auf Hohen-Erweiterung“ wurde die festgesetzte max. Firsthöhe eingehalten, Befreiungen hiervon wurden bisher nicht erteilt.

Der planende Architekt hat die mögliche Absenkung des Daches mit Entfernung des ebenfalls ungenehmigten Dachvorsprungs bis auf den umlaufenden Stahlbeton-Ringgurt mit dem vorliegenden Antrag vorgeschlagen. Dadurch würde eine Reduzierung der Überschreitung der Firsthöhe um 22cm erreicht.

Mit dem eingereichten Antrag wird daher eine Befreiung für die nach der Absenkung verbleibende Überschreitung der zulässigen Firsthöhe um 19cm beantragt.

Aus Sicht der Verwaltung könnte im vorliegenden Fall ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe um max. 19cm zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag zu Nr. 104/2021:

Dem Antrag Nr. 104/2021 bzw. der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf Hohen – Erweiterung“ bezüglich der
- *Überbauung der festgesetzten Firsthöhe von max. 19cm*
wird zugestimmt.

d) Nr. 106/2021

Bauort / Straße: Großschönau-Ring 10, Flst. Nr.: 4097

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Garage

Der Erwerber des Flst. Nr. 4097 beantragt die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage. Das zweigeschossige Kettenhaus ist in den Abmessungen von 10,80m x 10,80m mit 8° geneigtem Pultdach beantragt. Die Traufhöhe beträgt 5,90m und die Firsthöhe 7,76m. Die auf der Südseite angebaute Doppelgarage hat die Abmessungen von 6,12m x 9,0m mit einer Höhe des geplanten begrünten Flachdachs von 2,82⁵m. Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf Hohen – Erweiterung“. Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Überschreitung des festgesetzten Pflanzgebotes mit der Garage um 1,12m beantragt. Ähnliche Befreiungen wurden im Baugebiet bereits mehrfach erteilt.

Beschlussvorschlag zu Nr. 106/2021:

Dem Bauvorhaben Nr. 106/2021 mit der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf Hohen – Erweiterung“ bezüglich der
- *Überbauung des Pflanzgebotes mit der Garage um 1,12m*
wird zugestimmt.

Auflagen: Das Flachdach der Garage ist mind. extensiv zu begrünen.
