

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/191/2021	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 09.02.2021	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garagen im Sommerrain 5, Flst.Nr. 18/9 in Kottweil**

Die Antragssteller planen die Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und einer Garage auf dem Flurstück 18/9 in Kottweil. Das geplante Gebäude mit den Grundmaßen von 11,13 m x 8,75 m weist eine Traufhöhe von ca. 7,11 m auf der Südwestseite und ca. 4,39 m auf der Nordostseite sowie eine Firsthöhe von ca. 9,97 m gemessen vom Bestandsgelände an der Südwestseite auf. Es sollen drei Geschosse (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss) mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 33° gebaut werden.

Auf südwestlicher Seite soll eine Dachgaube mit einer Länge von 5,70 m und einer Dachneigung von 7° auf dem Satteldach errichtet werden. Um die Ansichtshöhe der südwestlichen Hauswand zu verringern, wird die Dachtraufe vor der Gaube durchgezogen. Der Dachaufbau entspricht dem Grundsatzbeschluss zu Dachaufbauten der Gemeinde.

Durch das gegen Südwesten hin abschüssige Gelände liegt das Erdgeschoss des geplanten Gebäudes nur in dieser Richtung frei. In diesem freiliegenden Teil des Erdgeschosses ist die Einliegerwohnung geplant. Vor der Einliegerwohnung soll eine nach Südwesten ausgerichteten Terrasse mit einer Grundfläche von 7,00 m x 1,50 m errichtet werden. Im Nordwesten des Gebäudes ist eine Garage mit drei Stellplätzen mit Ausfahrt auf den Sommerrain geplant. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde wird damit erfüllt.

Das Dach der Garage soll zu einem Teil als Terrasse mit Zugang über das Obergeschoss gestaltet werden, die eine Grundfläche von 3,00 m x 6,30 m aufweist und über eine Stahl- und Glasüberdachung verfügt. Die übrige Fläche des Garagendachs wird extensiv begrünt ausgeführt.

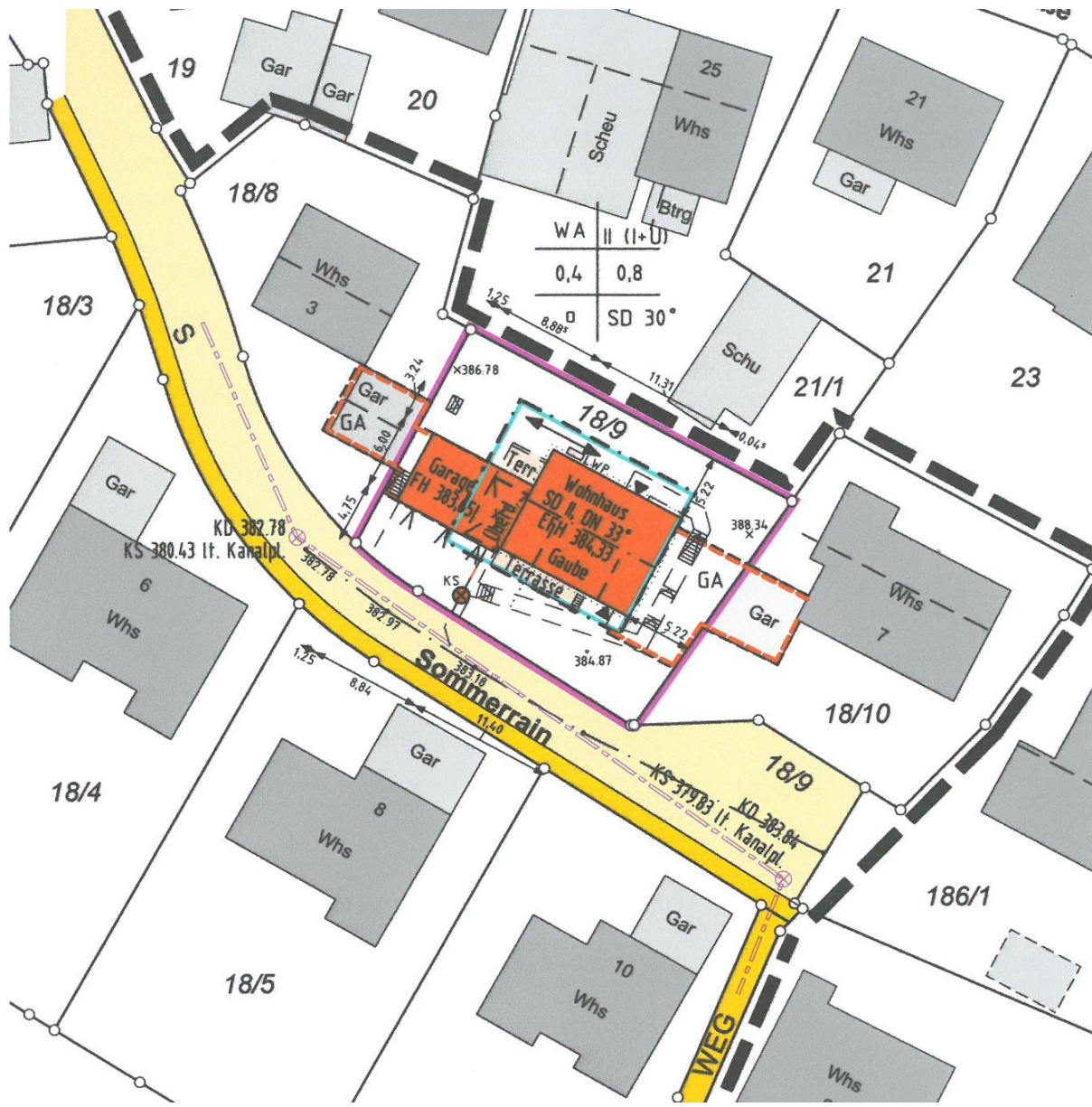
Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bergle“ aus dem Jahre 1976. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht eingehalten. Im Bauleitplan wurde seinerzeit auf die sonst übliche Festlegung einer klar definierten Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen auf Meereshöhe verzichtet. Man hat vielmehr das Bestandsgelände als Grundlage für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhen gewählt. Die auf dieses Gelände bezogenen maximalen Traufhöhen belaufen sich topographisch bedingt auf bergseitig 3,50 m und talseitig 5,50 m. Das geplante Wohngebäude überschreitet diese festgelegten

Höhen um 0,66 m talseitig und 0,69 m bergseitig. Ferner ist vorgesehen, das Gelände talseitig um 0,95 m und bergseitig um 0,20 m abzugraben, wodurch sich die Ansichtshöhen der entsprechenden Hauswände erhöhen. Zudem wird die festgesetzte Dachneigung von 30° um 3° und die maximal zulässige Höhe der Garage von 2,50 m um 1,00 m überschritten.

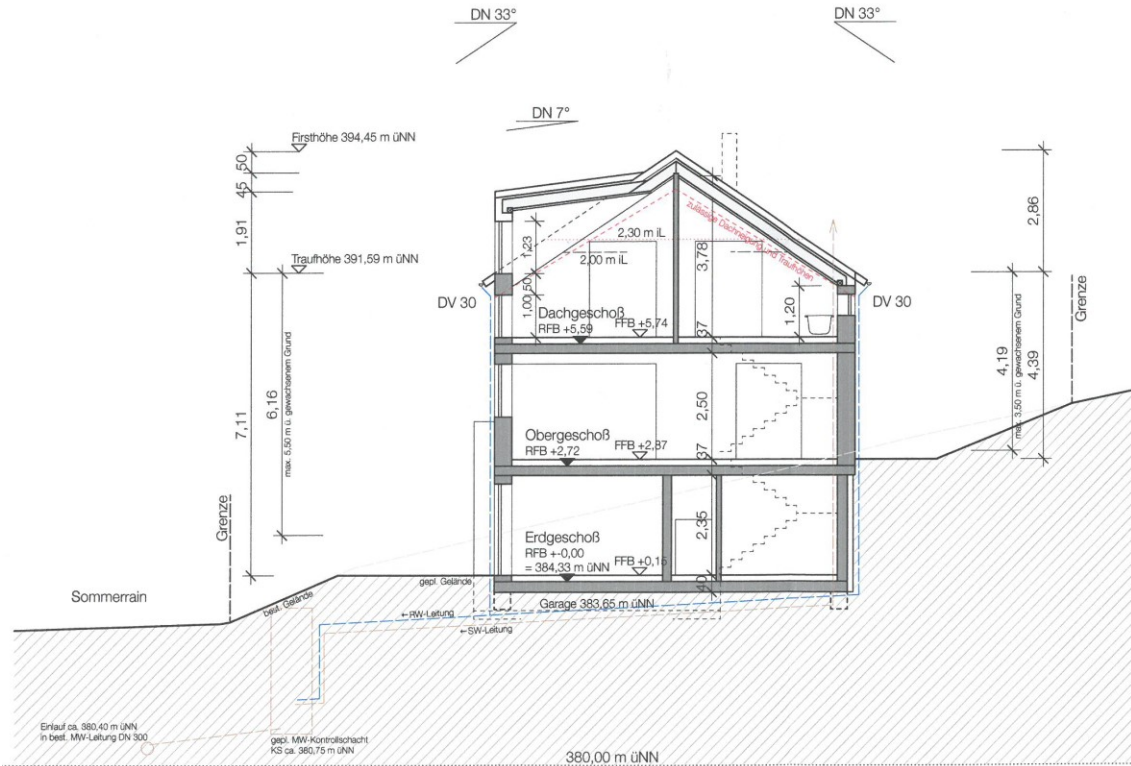
Aufgrund der Vorgaben im Bebauungsplan haben die Antragssteller im Vorfeld mit der Baurechtsbehörde Kontakt aufgenommen, um die Genehmigungsfähigkeit ihres Vorhabens zu klären. Die Vorgaben der Baurechtsbehörde wurden im Bauantrag berücksichtigt. Durch die vorliegende Straßenabwicklung wird deutlich, dass sich das geplante Gebäude trotz der vorgesehenen Absenkung der Bezugshöhen und der geringfügigen Veränderung der Dachneigung städtebaulich in die Umgebungsbebauung einfügt. Darüber hinaus wird die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossigkeit des Baukörpers (ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und ein anrechenbares Vollgeschoss im Untergeschoss) eingehalten. Auch die Erhöhung der Garage ist nach Auffassung des Landratsamtes und der Verwaltung in der gewählten Ausführungsvariante genehmigungsfähig.

### **B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
  - **das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück beseitigt wird. Sollte eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.**
  - **die Absturzsicherung auf der Garage mit einem offenen Geländer ausgeführt wird.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



Lageplan



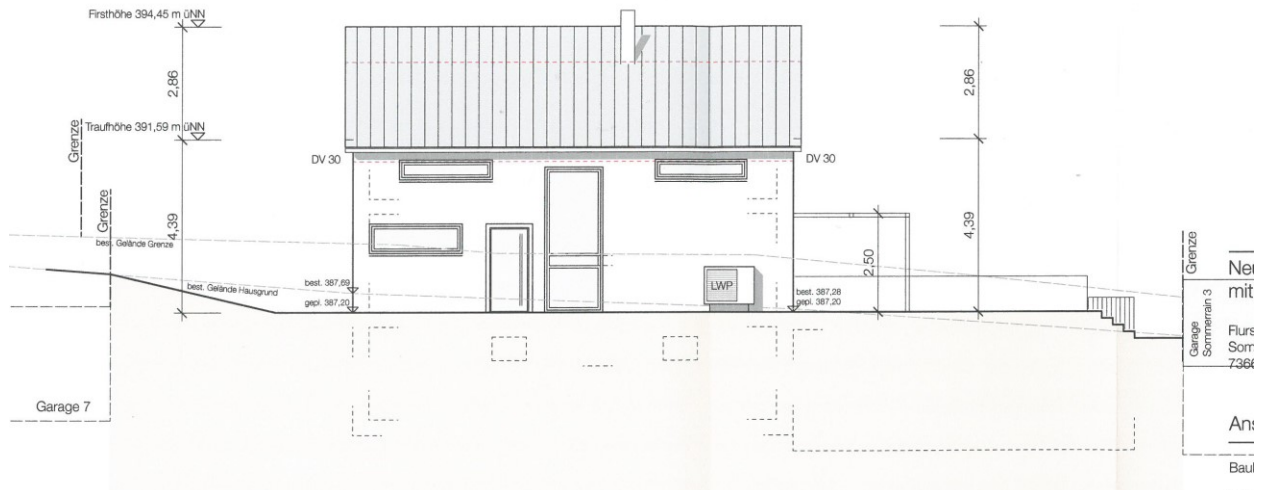
Schnitt



Ansicht Süd-West

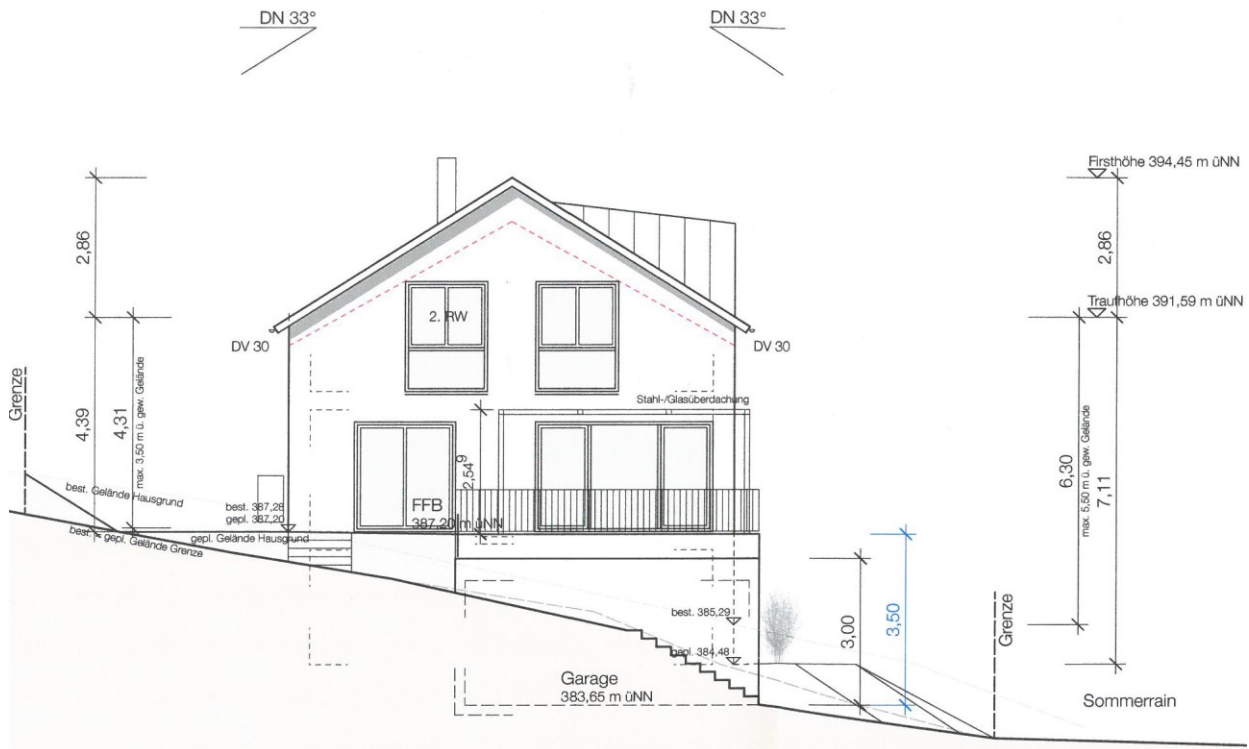


Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-Ost





Ansicht Nord-West

Verteiler:

1x Bauakte „Sommerrain 5“