

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/005/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 15.02.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Ulmenweg 2, Flst.Nr. 908/6 in Steinach

Die Antragssteller planen auf dem Baugrundstück Ulmenweg 2, Flst.Nr. 908/6 auf der Gemarkung Steinach die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage. Das Wohnhaus mit einer Grundfläche von ca. 13,50 m x 10,25 m soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25° sowie einer Trauf- und Firsthöhe von 5,40 m bzw. 7,21 m ab EFH traufständig zum Ulmenweg errichtet werden. Die Dachneigung fällt dabei um 5° geringer aus, als im Bebauungsplan festgesetzt wurde (min. 30°). Es ist eine Wohneinheit aus Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss vorgesehen.

Durch den vom Ulmenweg aus nach Westen hin stark ansteigenden Hang liegt das Untergeschoss nur nach Osten hin teilweise frei. Auf der vom Ulmenweg aus gesehen rückwärtigen, nördlichen Seite des Gebäudes ragt das Erdgeschoss teilweise unter dem Satteldach heraus. Das dadurch entstehende Flachdach soll teilweise als Terrasse genutzt werden. Am nordöstlichen Ende des Wohnhauses soll ebenfalls eine teilweise überdachte Terrasse angelegt werden. Sowohl Überdachung als auch Terrasse überschreiten dabei das festgesetzte Baufenster nach Westen hin um ca. 0,50 m.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine nordwestlich und westlich des Wohnhauses geplante Treppe, die zum Ulmenweg und den dort geplanten Carports führt. Insgesamt sind drei Stellplätze in Form von Carports vorgesehen, wodurch die von der Satzung der Gemeinde geforderten Stellplätze vorhanden sind. Zudem sollen die Carports zwei Fahrradstellplätze beinhalten. Um den notwendigen Platz für die Stellplätze herzustellen, soll der Hang oberhalb der Rückwände der Carports mit abgetreppten Stützmauern abgefangen werden, deren Ansichtshöhe über dem Dachaufbau ca. 2,50 m beträgt. Bedingt durch die Topografie des Baugrundstücks sollen die Carports vollständig außerhalb des an der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehenen Baufensters für Garagen entstehen. Auch der durch den Bebauungsplan geforderte Abstand der Carports zu Straße von 5,50 m beträgt gemäß den Plänen nur ca. 2,00 m.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ulmenweg“ aus dem Jahre 1984. Der Baukörper des geplanten Wohnhauses hält die im Bebauungsplan vorgesehenen Trauf- und Firsthöhen ein. Bei der EFH besteht eine geringfügige Abweichung

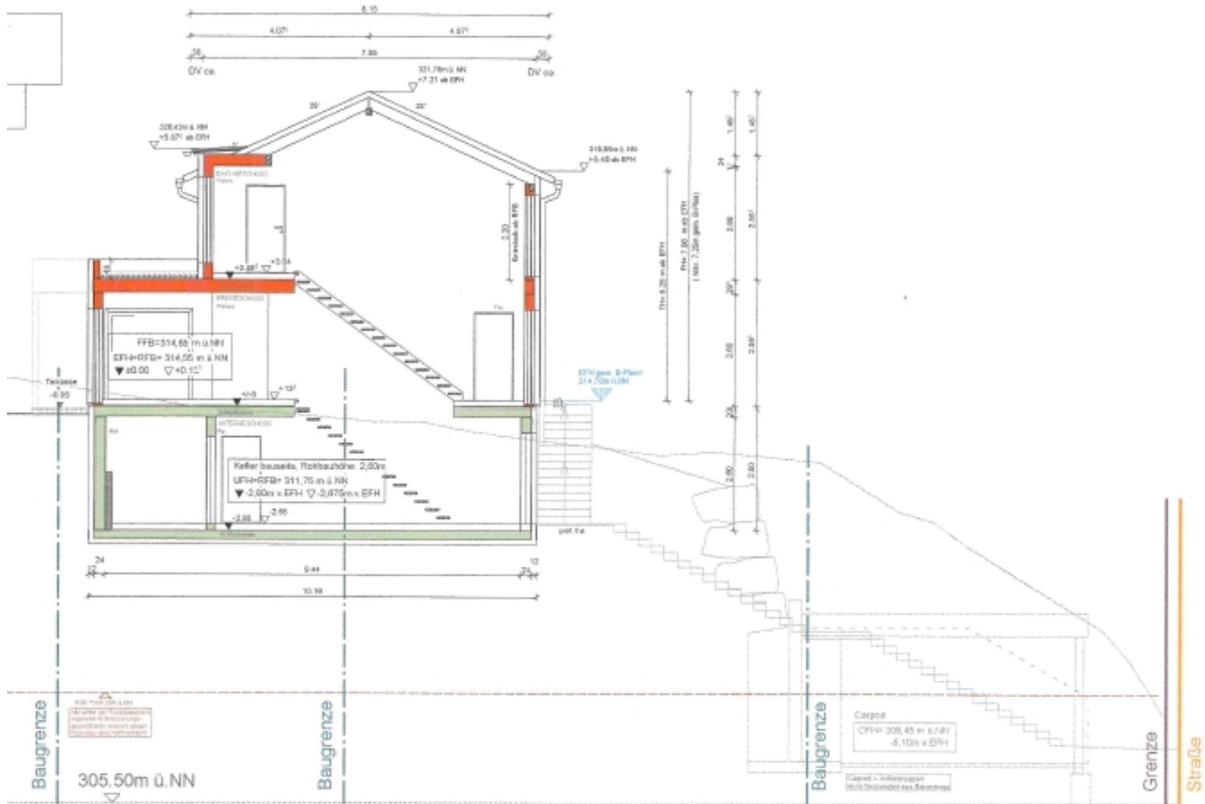
von ca. 0,15 m, welche jedoch gemäß den Festsetzungen des in begründeten Fällen und in Anbetracht der Hanglage bis max. 0,25 m zugelassen werden kann. Das Satteldach weist eine um 5° von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichende Dachneigung auf (25° statt mind. 30°). Da sowohl die Firstrichtung als auch die Dachform ansonsten eingehalten werden, sieht die Verwaltung dies als städtebaulich vertretbare Abweichung an.

Die Bauherren suchten aufgrund der schwierigen Topographie des Baugrundstücks bereits während der Planung die Rücksprache mit der Verwaltung, insbesondere hinsichtlich der Platzierung der Carports und der Zufahrt. Da bereits in unmittelbarer Umgebung Befreiungen für die Überschreitung der Baufenster für Garagen erteilt wurden, sieht die Verwaltung die in den Plänen dargestellte Lage der Carports als genehmigungsfähig an. Dies wurde in früheren Gesprächen bereits durch die untere Baurechtsbehörde bestätigt. Allerdings sollte das dadurch nicht genutzte „Garagenbaufenster“ an der südlichen Grundstücksgrenze von einer künftigen Bebauung freigehalten werden, was nach Ansicht der Verwaltung durch eine entsprechende Baulast abzusichern ist. Zudem sollten die Carports entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans begrünt ausgeführt werden.

Eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist bislang nicht in den Planunterlagen vorgesehen. Diese ist entweder in der Entwässerungsplanung darzustellen oder ein entsprechender Nachweis zu erbringen, dass eine Versickerung auf dem Baugrundstück aufgrund der Beschaffenheit des Untergrunds nicht möglich ist.

Die Überschreitung des Baufensters durch Terrasse und Überdachung in westlicher Richtung um 0,50 m spielt nach Auffassung der Verwaltung städtebaulich eine untergeordnete Rolle, da diese durch die Geringfügigkeit der Überschreitung und die Lage an der Rückseite des Gebäudes kaum in Erscheinung tritt. Zudem sieht der Bebauungsplan „Ulmenweg“ für unbedeutende Bauteile wie z.B. Balkone eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,50 m vor. Die Verwaltung empfiehlt daher dem Bau- und Umweltausschuss die nachfolgenden Beschlüsse.

Lageplan



Schnitt



Ansicht Nord



Ansicht West

Verteiler:

1x Bauakte „Ulmenweg 2“