



STARZACH

Sitzungsvorlage

Amt: Hauptamt
Az.: 632.6

Gemeinderat

- **Drucksache**

- **Tischvorlage**

Vorlage Nr. 88/2019

zu TOP 16 **öffentlich**

zur Sitzung am 30.09.2019

Betrifft:

**Erstellung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Flst. 792/27,
Blumenstraße 27, 72181 Starzach, Ortsteil Börstingen**

Beschlussvorschlag:

- vgl. Drucksache -

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan (nichtöffentlich/rot)
- Anlage 2: Ansicht Nord (nichtöffentlich/rot)
- Anlage 3: Ansicht Ost (nichtöffentlich/rot)
- Anlage 4: Ansicht Süd (nichtöffentlich/rot)
- Anlage 5: Ansicht West (nichtöffentlich/rot)
- Anlage 6: Schnitt A-A (nichtöffentlich/rot)
- Anlage 7: Schnitt B-B (nichtöffentlich/rot)

Datum
20.09.2019

Bürgermeister
Thomas Noé

SACHDARSTELLUNG:

Die Bauantragsteller planen im Gebiet des Bebauungsplanes "Horber Steig I – 1. Änderung", Ortsteil Börstingen, die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage.

Es sind verschiedene Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen:

Überbaubare Grundstücksfläche:

Garagen und Stellplätze können bis zu 1,50 m Tiefe auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden. Die Überschreitung mit Balkonen, Vordächern und Freitreppen wird bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen.

Die Bauherren planen Überschreitungen des Baufensters bei der Garage um ca. 2,5m Tiefe und bei der Terrasse im EG sowie beim Balkon im EG eine Überschreitung von ca. 1,80 m Tiefe.

Dachneigung und -form:

Für Hauptgebäude ist als Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 28° - 33° festgesetzt. Diese Vorgaben werden für das Hauptgebäude eingehalten.

Die Dächer der Zwerchhäuser sollen als Pultdach mit einer Neigung von 12° ausgeführt werden. Hierzu sieht der Bebauungsplan keine Festsetzungen vor. Hierzu wäre eine Befreiung notwendig.

Höhenbegrenzung der Gebäude:

Die maximale Gebäudehöhe darf, bergseitig gemessen, vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut maximal 3,75 m nicht überschreiten. Hier ist beim Haupthaus eine Überschreitung von etwa 0,40 m geplant. Durch die geplanten Zwerchhäuser wird die max. zulässige Traufhöhe überschritten.

Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde wären die Befreiungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Dachneigung und -form genehmigungsfähig bzw. wurden teilweise schon einmal im Bebauungsplangebiet angewandt. Auch die Überschreitung der Traufhöhe des Hauptgebäudes passt sich an das Straßenbild an.

Kritisch wird durch die Baurechtsbehörde jedoch der Umfang der Abweichung für die Traufhöhe der Zwerchhäuser beurteilt. Hier gibt es keine Bezugsfälle in der Nachbarschaft.

Talseitig sind Traufhöhen von + 391,05 und + 391,76 vorhanden. Geplant wäre nun talseitig ca. + 392,80.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stammen aus dem Jahr 1986, wurden Anfang 1990 rechtsgültig und entsprechen heutzutage nicht mehr den gewünschten Anforderungen. Gerade im Hinblick auf die gewünschte Reduzierung von Baulücken bietet sich vorliegend die Unterstützung des Baugesuchs an. Seitens der Verwaltung wird dem Gemeinderat vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und die notwendigen Befreiungen zu erteilen, insbesondere was die Befreiungen hinsichtlich der Zwerchhäuser anbelangt.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Erstellung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Flst. 792/27, Blumenstraße 27, 72181 Starzach-Börstingen, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Den erforderlichen Befreiungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes "Horber Steig I – 1. Änderung" wird zugestimmt.