

STARZACH

Sitzungsvorlage

Amt: Hauptamt
Az.: 632.6

Gemeinderat

- Drucksache

- Tischvorlage

Vorlage Nr. 84/2019

zu TOP 12 öffentlich

zur Sitzung am 30.09.2019

Betrifft:

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Flst. 2521,
Dorfärten 4, 72181 Starzach, Ortsteil Felldorf

Beschlussvorschlag:

- vgl. Drucksache -

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan (nichtöffentlich/rot)

Anlage 2: Ansichten (nichtöffentlich/rot)

Anlage 3: Schnitte (nichtöffentlich/rot)

Datum
20.09.2019

Bürgermeister
Thomas Noé

SACHDARSTELLUNG:

Die Bauantragsteller beabsichtigen im Neubaugebiet „Dorfgärten – 1. Änderung“, Ortsteil Felldorf, die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage.

Zulässig ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine Gebäudehöhe von 10,50 m (Satteldach). Von diesen Festsetzungen soll hinsichtlich der südlichen Traufhöhe des Wohnhauses um ca. 80 cm (TH= 5,30 m) abgewichen werden. Bezüglich der nördlichen Traufhöhe und der Gebäudehöhe soll es keine Abweichungen geben.

Die Bauantragsteller begründen den Antrag auf Befreiung von den Vorschriften zur Traufhöhe wie folgt:

"1. Sehr wichtig ist uns, dass sich das Gebäude harmonisch in die überwiegend mit Satteldachhäusern bebaute Umgebung einfügt. Deshalb ist ein Satteldach und ein zurückhaltender Baukörper mit klaren Konturen geplant.



Bild 1: Referenzgebäude mit klaren Konturen

2. Obwohl bei einem Flachdach zwei Vollgeschosse möglich wären, sind wir der Meinung, dass sich ein Flachdach nicht in die Umgebung einfügt und suchen daher einen Kompromiss.

3. Das Satteldach hat den Vorteil, dass Photovoltaik-Module ansprechend und geordnet auf dem Dach platziert werden können (siehe Anhang: Bild 2 und 3).



Bild 2: Geordnete Photovoltaik-Module auf dem Dach

4. Unser Ziel ist es möglichst kostengünstig zu bauen (reduzierter, einfacher Baukörper ohne Dachaufbauten). Dafür legen wir viel Wert auf eine ansprechende, hochwertige Fassade (vorvergraute Massivholzfassade aus Weißtanne).

5. Auf Gauben oder Zwerchhäuser wollen wir möglichst verzichten, da diese Teile der Photovoltaik-Anlage verschatten würden und eine wirtschaftliche Platzierung der Module äußerst schwierig macht. Desweiteren bedeuten Gauben einen höheren bauphysikalischen, sowie energetischen Aufwand.

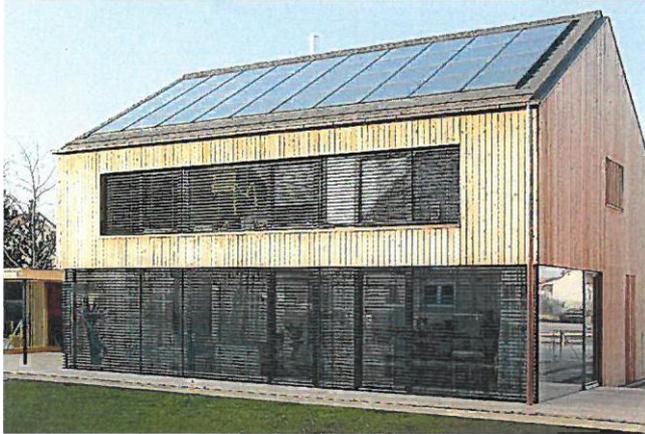


Bild 3: Photovoltaik-Module ohne Gauben und Dachfenster

6. Die Firsthöhe unterschreiten wir durch den schmalen Baukörper deutlich.

7. Keines der angrenzenden Grundstücke wird durch unseren Entwurf beeinträchtigt.

8. Außerordentlich wichtig ist uns der größtmögliche Wohnwert im Obergeschoss durch die Nutzung des Sonnenlichts im Süden. Die Räume im Obergeschoss sollen außerdem gut nutzbar sein (siehe Bild 4).

9. Es werden keine weiteren Befreiungen nötig. Wir halten uns an alle Vorgaben des Bebauungsplanes.



Bild 4: Gut nutzbare Räume im Obergeschoss durch Südfenster

Zur Einhaltung des Traufmaßes wurde mit Frau Bialas besprochen, dass die Baurechtsbehörde unter der Bedingung, dass die Traufhöhe nur einseitig (im Süden) überschritten wird und eine Abstufung in Form eines der Fassade vorgesetzten Vordachs (Pergola mit Glasüberdachung) über die gesamte Hausbreite ausnahmsweise eine Abweichung von der maximalen Traufhöhe zulässig ist.

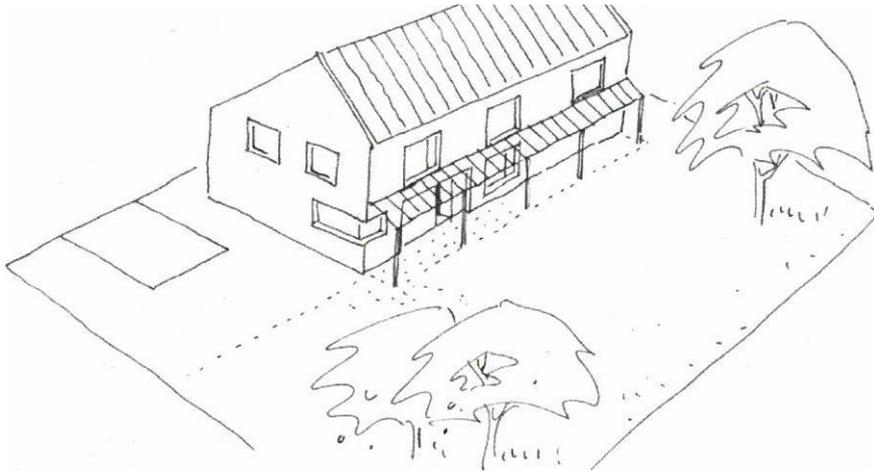


Bild 5: Vorgesetzte Pergola mit Glasdach als Abstufung der Fassade über die gesamte Hausbreite. (Skizze Hellmut Raff)"

Wie aus der Begründung der Bauherrschaft zu entnehmen ist, fanden zwischen der Baurechtsbehörde und den Bauantragstellern Gespräche zu der beantragten Befreiung statt. Die Gemeindeverwaltung erhielt hierzu folgende Information:

"... Die Baurechtsbehörde könnte sich unter der Bedingung, dass die Traufhöhe nur einseitig überschritten wird (TH nach Süden ca. 5,30 m statt zulässig 4,5 m) und eine Abstufung in Form eines der Fassade vorgesetzten Vordachs/ Glasüberdachung über die gesamte Hausbreite ausnahmsweise eine Abweichung von der maximalen TH ohne Änderung des Bebauungsplans vorstellen. ..."

Hingewiesen wird an dieser Stelle, dass der Gemeinderat in der letzten Sitzung eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um ca. 22 cm, mehrheitlich abgelehnt hat.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die Verwaltung unterstützt den Antrag der Bauherrschaft um einseitige Befreiung der Traufhöhe um ca. 80 cm unter der Bedingung, dass eine Abstufung in Form eines der Fassade vorgesetzten Vordachs/ Glasüberdachung über die gesamte Hausbreite erfolgt und schlägt dem Gemeinderat vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Dem Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Flst. 2521, Dorfgärten 4, 72181 Starzach- Felldorf, wird zugestimmt.
2. Die auf der Südseite beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Dorfgärten – 1. Änderung" hinsichtlich der Traufhöhe wird unter den o.a. Bedingung mitgetragen.