



STARZACH

# Sitzungsvorlage

Amt: Hauptamt  
Az.: 059.12

Gemeinderat

- Drucksache

- Tischvorlage

Vorlage Nr. 81/2019

zu TOP 7 öffentlich

zur Sitzung am 30.09.2019

## Betrifft:

**Baumaßnahmen auf dem Flst. 893/2, Bienenstraße 8, 72181 Starzach-Bierlingen:**

1. Teilabbruch bis OK Kellergeschoss sowie Abbruch einer Blechgarage und eines Schuppens
2. Anschließender Neuaufbau des Wohnhauses mit Anbau im Erdgeschoss, Aufstockung Dachgeschoss sowie Neubau einer Garage mit Carport und Schuppen

## Beschlussvorschlag:

- vgl. Drucksache -

## Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan Abbruch (nichtöffentlich/rot)
- Anlage 2: Ansichten Abbruch (nichtöffentlich/rot)
- Anlage 3: Lageplan Neuaufbau (nichtöffentlich/rot)
- Anlage 4: Ansicht Nord (nichtöffentlich/rot)
- Anlage 5: Ansicht Ost (nichtöffentlich/rot)
- Anlage 6: Ansicht Süd (nichtöffentlich/rot)
- Anlage 7: Ansicht West (nichtöffentlich/rot)

Datum  
20.09.2019

Bürgermeister  
Thomas Noé

## **SACHDARSTELLUNG:**

Der Bauantragsteller beabsichtigt im Gebiet des Bebauungsplanes "Bienenstraße", Ortsteil Bierlingen, das bestehende Wohnhaus bis zur Oberkante des Kellergeschosses, sowie die bestehende Blechgarage und einen Schuppen abzubrechen. Anschließend soll das Wohnhaus durch einen Anbau im Erdgeschoss, eine Erweiterung des Dachgeschosses neu aufgebaut bzw. ergänzt werden. Als Neubauten ist zudem eine Garage mit Carport und ein Schuppen geplant.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wären erforderlich:

- Dachform des Anbaus: Hier ist ein Flachdach zur Nutzung als Dachterrasse geplant, der Bebauungsplan schreibt jedoch ein Satteldach für das Hauptgebäude vor.
- Dachform der Garage und des Schuppens: Hier ist ein Flachdach geplant, im Bebauungsplan wird jedoch ein Sattel- oder Pultdach vorgeschrieben.
- Dachneigung des Wohnhauses: Geplant ist ein Satteldach mit einer Neigung von 35°. Der Bebauungsplan schreibt hier 40° - 45° vor.
- Traufhöhe des Wohnhauses: Die Traufhöhe des Wohnhauses soll ca. 6,50 m bzw. 6,85 m gemessen vom bestehendem Gelände betragen. Der Bebauungsplan erlaubt bezogen auf die EFH max. + 30 cm über der Höhe der Straßenachse. Die max. Traufhöhe beträgt bezogen auf die EFH 3,40 m.
- Vollgeschosse des Wohnhauses: Vorgesehen sind 2 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss. Der Bebauungsplan erlaubt zwei Vollgeschosse, jedoch darf das 2. Vollgeschoss ausschließlich im Dachgeschoss ausgeführt werden.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 23.10.2017 wurde schon einmal über das Vorhaben im Rahmen einer Bauvoranfrage beraten. Seinerzeit wurden die beantragten Befreiungen mitgetragen.

Vorliegend weist die Baurechtsbehörde jedoch darauf hin, dass die vorgelegte Planung vor allem in Bezug auf die Regelungen zur Ausführung der Vollgeschosse, sehr kritisch gesehen wird.

## **STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:**

Im Zeichen der aktuellen politischen Diskussionen zur Innenentwicklung unterstützt die Gemeindeverwaltung die vorgelegte Planung und schlägt dem Gemeinderat vor, die notwendigen Befreiungen mitzutragen.

Letztendlich hat die Baurechtsbehörde die Genehmigungsfähigkeit abschließend zu prüfen und zu beurteilen.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

1. Den auf dem Flurstück 893/2, Bienenstraße 8, 72181 Starzach-Bierlingen geplanten Abbruchmaßnahmen (Teilabbruch Wohnhaus, Garage und Schuppen) wird zugestimmt.
2. Dem anschließenden Neuaufbau des Wohnhauses mit Anbau im Erdgeschoss, der Aufstockung des Dachgeschosses, sowie dem Neubau einer Garage mit Carport und Schuppen auf dem Flst. 893/2, Bienenstraße 8, 72181 Starzach-Bierlingen, wird zugestimmt. Die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erteilt.