

Gemeinderatsvorlage GV/102/2024

Amt: Bauamt
Bearbeiter: Sabine Neumann
Aktenzeichen: 632.6:Kaibenteich 3

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	24.07.2024	öffentlich
Ortschaftsrat	24.07.2024	öffentlich

Protokollauszug an: Bauamt

Kaibenteich 3, Schömburg Neubau Zweifamilienhaus mit Garage und Carport

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Kaibenteich 3 im Baugebiet Grund in Schömburg soll ein Zweifamilienhaus mit Garage und Carport entstehen.

Lageplan Baugesuch



Stellungnahme der Verwaltung

Der Bauplatz Kaibenteich 3 ist mit 504 m² der kleinste Bauplatz im Gebiet. Dennoch hat es der Architekt durch umfassende Ausnutzung des Grundstücks geschafft, ein Zweifamilienhaus mit ausreichend Stellplätzen zu planen.

Aufgrund der Lage des Bauvorhabens auf einem Eckplatz kann die Planung akzeptiert werden. Allerdings sind Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich für

- 1) die Überschreitung der Baugrenze mit dem Hauptgebäude
- 2) die um 40 cm höhere Erdgeschossfußbodenhöhe
- 3) geländebedingt höhere Aufschüttungen als 1 m

zu 1)

Die Verwaltung rechnet damit, dass auf der städtischen Grünfläche Abstandsflächenbaulasten zu übernehmen sein werden. Da diese Flächen nie bebaut werden können, ist die Übernahme von Baulasten unproblematisch. Es könnte aber auch sein, dass die Baugenehmigungsbehörde wegen der Überschreitung der Baugrenze mit dem Hauptgebäude eine Bebauungsplanänderung fordert.

Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung zu erteilen.

Zu 2)

Im Bebauungsplan Grund sind je Bauplatz sogenannte Bezugsebenen festgelegt – für den Bauplatz Kaibenteich 3 673,20 m üNN.

Diese Bezugsebenen dürfen mit der Erdgeschossfußbodenhöhe um 50 cm über- oder unterschritten werden. Dies wäre hier also eine Überschreitung auf maximal 673,70 m üNN. Geplant sind 673,90 m üNN. Es wird also eine Befreiung um 20 cm beantragt.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Befreiung zu erteilen.

Die Bezugsebenen sind auch die Grundlage für die Berechnung der maximalen Firsthöhe von 7,80 m. In der vorliegenden Planung wird die Firsthöhe mit 7,72 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe angegeben. Zu messen wäre aber ab der Bezugsebene, d.h. das Gebäude ist trotz einem flach geneigten Pultdach mit 5° zu hoch.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Befreiung nicht zu erteilen. Im gesamten Baugebiet wurden maximal 7,80 m über Bezugsebene verlangt, hier sollte es keine Ausnahme geben.

Zu 3)

Das Gelände fällt stark Richtung Räßentälebach. Es sind deshalb an verschiedenen Stellen Stützmauern und höhere Aufschüttungen geplant.

Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiung zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt das Baugesuch zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Kaibenteich 3 in Schömberg zur Kenntnis und erteilt das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze, zur Erdgeschossfußbodenhöhe 20 cm höher als im Bebauungsplan zugelassen und zu den geländebedingt höheren Aufschüttungen.
2. Die Firsthöhe von maximal 7,80 m über der im Bebauungsplan vorgegebenen Bezugsebene von 673,20 m üNN ist einzuhalten.

-
-
3. Sollten Abstandsflächenbaulasten auf dem städtischen Grundstück 1012 notwendig werden, ist die Stadt Schöenberg bereit, diese zu übernehmen.