


<p>Sitzungsvorlage Nr. 82/2018  Sitzung: Gemeinderat  Anlage(n):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage 1:  Lageplan Bauvoranfrage</li> </ul>	<p>Sitzung am 12.06.2018</p> <p>AZ: IV-621.41/Ku  Erstellt: 30.05.2018</p>	
--	--	---

# SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

## 7. Änderung des Bebauungsplans "Lindenstraße", Ortsteil Göttelfingen - Absichtserklärung zur Änderung in den Jahren 2018/2019

### Sachverhalt:

Auf dem neuen Flst. Nr. 26/3 (ehemals Flst. Nr. 26/2, Rathausstr. 6) ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses geplant (siehe Lageplan Bauvoranfrage, Anlage 1). Eine Bauvoranfrage wurde am 03.04.2018 eingereicht. Im Rahmen dieser sollten folgende Punkte geklärt werden:

- Überschreitung der Traufhöhe (TH) von 1,00 m gegenüber der zul. TH von 4,00 m
- Einfamilienwohnhaus mit II-Vollgeschosse. Im Bebauungsplan ist eine I-geschossige Bauweise zulässig.
- Abweichung der festgesetzten Firstrichtung zur Nutzung von einer Photovoltaikanlage
- Weiße Putzfassade anstatt erdfarbige Töne

Gegenüber dem Bauherrn wurde mit Schreiben vom 23.04.2018 wie folgt Stellung genommen:

### Traufhöhenüberschreitung um ca. 1,00 m gegenüber der zulässigen Traufhöhe von 4,00 m ü. OKRFB

Eine Befreiung der Traufhöhe wird bis max. 0,28 m zugestimmt. Bei der 6. Änderung des Bebauungsplans „Lindenstraße“ wurde festgesetzt, dass bei I-geschossigen Wohnhäusern ausnahmsweise eine Überschreitung der Traufhöhe bis 6,25 m zugelassen werden kann, sofern das oberste Geschoss dem unteren Geschoss untergeordnet ist. Eine II-geschossige Bauweise, wie vom Bauherrn geplant, ist laut Bebauungsplan nicht zulässig. Daher wird auch einer Traufhöhenüberschreitung von 1,00 m nicht zugestimmt.

### Vollgeschossigkeit im DG

Im Bebauungsplan ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Eine Befreiung für eine zweigeschossige Bauweise berührt die Grundzüge der Planung und ist daher nicht möglich. Eine Änderung des Bebauungsplanes für dieses Einzelgrundstück zu Gunsten einer 2-geschossigen Bebauung ist in diesem Fall nicht möglich, da alle umliegenden Gebäude im Bebauungsplangebiet „Lindenstraße“ I-geschossig ausgebildet sind. Diese eingeschossigen Gebäude prägen den Charakter des Baugebiets. Die Ausweisung einer II-geschossigen Bauweise für eine Vielzahl von bereits bebauten Grundstücken wäre städtebaulich zwar grundsätzlich möglich, würde jedoch dazu führen, dass mit der Ausweisung Beiträge nachentrichtet werden müssen, was erfahrungsgemäß auf Ablehnung bei den Grundstückseigentümern der bebauten Grundstücke stößt.

Eine Änderung des Bebauungsplans kann aufgrund der II-geschossigen Bauweise nicht in Aussicht gestellt werden.



### Abweichung der Firstrichtung

Eine abweichende Firstrichtung berührt Grundzüge der Planung des Bebauungsplans. Eine Befreiung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann daher nicht erteilt werden. Für die Änderung der Firstrichtung kann unter den städtebaulichen Gesichtspunkten eine Bebauungsplanänderung in Aussicht gestellt werden. Nördlich und südlich des Baugrundstücks sind die Firstrichtungen bereits freigegeben. Östlich des Baugrundstücks sind die Firstrichtungen von West nach Ost festgesetzt (Dachfläche Nord und Süd). Auf dem Baugrundstück Flst. Nr. 26/3 von Nord nach Süd (Dachfläche Ost und West). Durch die Aufhebung der Firstrichtung kann eine Nachverdichtung und die Ausnutzung von erneuerbaren Energien (Photovoltaikanlage) geschaffen werden. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen die Firstrichtung nicht nur für das betroffene Einzelgrundstück zu ändern, sondern für das gesamte Plangebiet „Lindenstraße“. Der Verzicht auf die Vorgabe einer Firstrichtung erleichtert die Nachverdichtung durch Anbauten an bestehende Gebäude und fördert die Nutzung von Solarenergie. In neuen Bebauungsplangebieten wird auf die Festsetzung einer Firstrichtung verzichtet. Die Verwaltung sieht daher die Aufhebung als städtebaulich vertretbar an.

### Weißer Putzfassade

Lt. Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Lindenstraße, 6. Änderung“ sind neutralstrukturierte, erdfarben eingefärbte Putze oder Holzverkleidungen als Fassadenmaterial zu verwenden. Gegen eine weiße Putzfassade bestehen allerdings keine städtebaulichen Bedenken. Der notwendigen Befreiung kann seitens der Verwaltung zugestimmt werden. Der Einsatz von großflächigen Sichtbetonteilen, Zementschindeln, Blechverkleidungen und glänzenden oder grellfarbigen Fassadenmaterialien ist unzulässig.

Dem Bauherrn wurde zwischenzeitlich von der Verwaltung mitgeteilt, dass für die geplante Überschreitung der Traufhöhe um 1,0 m und die 2-geschossige Bauweise das städtebauliche Einvernehmen der Gemeinde nicht in Aussicht gestellt werden kann. Eine Abweichung von der Firstrichtung im Rahmen einer Bebauungsplanänderung wäre städtebaulich möglich und die geplante weiße Putzfassade könnte im Rahmen einer Befreiung genehmigt werden.

*Aufgrund der Stellungnahmen der Verwaltung beantragt der Bauherr nun die Änderung des Bebauungsplans dahingehend, dass die Firstrichtung aufgehoben wird.*

*Mit dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes erklärt sich der Grundstückseigentümer bereit die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes zu übernehmen.*

Wegen der derzeit bereits begonnenen und laufenden Bebauungsplanverfahren ist es der Gemeindeverwaltung nicht möglich, ein weiteres Verfahren einzuleiten und zeitnah abzuschließen. Die Baurechtsbehörde erklärt sich bereit die Baugenehmigung zu erteilen, wenn der Gemeinderat beabsichtigt den Bebauungsplan entsprechend dem Antrag des Bauherrn zu ändern.

Die Änderung des Bebauungsplans hätte keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung. Bei der vorl. Bauvoranfrage wurde bezüglich der Firstrichtung von den Nachbarn keine Einwendungen eingereicht. Durch die Änderung des Bebauungsplans würde die Gemeinde allerdings auf ein gestalterisches Element verzichten. Der Verzicht fördert jedoch die Nutzung von Solarenergie und erleichtert eine Nachverdichtung innerhalb des Baugebiets.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Firstrichtung im gesamten Bebauungsplangebiet aufzuheben. Die Änderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat beabsichtigt den Bebauungsplan „Lindenstraße“ in den Jahren 2018/2019 wie folgt zu ändern:**

**„Die Firstrichtung wird im gesamten Bebauungsplangebiet „Lindenstraße“ aufgehoben.“**



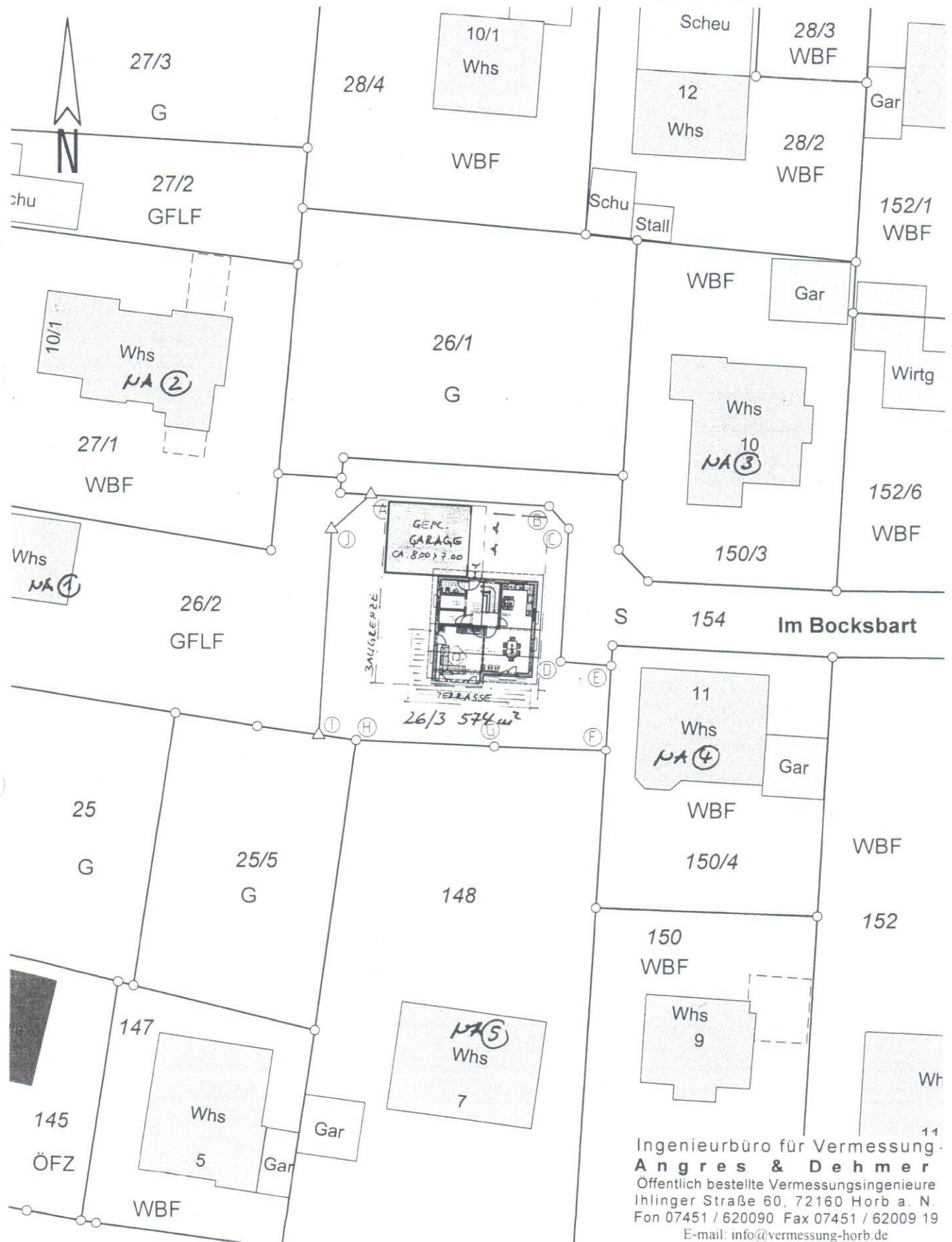
# Vertragslageplan

Gemeinde Eutingen im Gäu

Gemarkung Göttelfingen

Maßstab 1 : 500

14.02.2018



Ingenieurbüro für Vermessung  
**Angres & Dehmer**  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Ihlinger Straße 60, 72160 Horb a. N.  
Fon 07451 / 620090 Fax 07451 / 62009 19  
E-mail: info@vermessung-horb.de