

<p>Sitzungsvorlage Nr. 36/2017 Sitzung: Gemeinderat Anlage(n):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lageplanskizze • Grundriss EG • Grundriss DG • Schnitt • Ansichten <p>jeweils mit Datum vom 13.02.2017; Nicht maßstäblich, da verkleinert</p>	<p>Sitzung am 14.03.2017</p> <p>AZ: IV-022.31; 621.41/Fs Erstellt: 09.02.2017</p>	 <p>GEMEINDE EUTINGEN IM GAU</p>
---	--	--

SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

Städtebauliches Einvernehmen für den Neubau eines Wohnhauses auf Flst. Nr. 152/6, Im Bocksbart, in Verbindung mit einer Absichtserklärung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ in Göttelfingen

Bei der Gemeinde Eutingen im Gäu ging eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 152/6, Im Bocksbart, in Göttelfingen ein.

Es handelt sich um ein 1-geschossiges Gebäude mit einem etwas höheren Mittelteil. Der mittlere Teil im Zentrum des Gebäudes hat eine Traufhöhe von 6,25 m und weicht damit deutlich von der im Bebauungsplan zulässigen Traufhöhe bzw. bisher erteilten Befreiungen ab. Diese höhere Traufhöhe ergibt sich vor allem dadurch, dass sich die zu messende Traufhöhe in mitten des Gebäudes befindet und nicht an der Außenwand des Erdgeschosses.

Außerdem entsteht im Erdgeschoss im Bereich des Hauptgebäudes ein Flachdach, obwohl für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig sind. Aufgrund der geänderten Dachform (Flachdach) in einem Teil des Hauptgebäudes passt auch die Dachneigung und die Dacheindeckung für diesen Bereich nicht. Der erhöhte Mittelteil erhält ein Satteldach mit der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Dachneigung von 30°.

Diese individuelle Bauweise ist aufgrund der bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zulässig. Obwohl die Festsetzungen dem Bauvorhaben entgegenstehen, fügt sich das Gebäude nach Auffassung der Gemeindeverwaltung mit seiner Höhenentwicklung und der baulichen Konzeption in die Umgebung ein, weshalb die Gemeindeverwaltung das städtebauliche Einvernehmen zu den Abweichungen in Aussicht gestellt hat.

Nach Rücksprache mit der Stadt Horb ist es nicht möglich die Abweichungen vom Bebauungsplan durch Befreiungen von den Festsetzungen zu genehmigen, da

- Abweichungen von der Traufhöhe bis max. 25 cm befreit werden können und
- Abweichungen von der Dachform beim Hauptgebäude nicht befreit werden können.

Die Baurechtsbehörde wäre bereit im Vertrauen und im Vorgriff auf eine Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ die notwendigen Befreiungen nach § 31 BauGB zu erteilen und das Bauvorhaben zu genehmigen.

Allerdings müsste der Gemeinderat der Gemeinde Eutingen im Gäu mit dem Bauvorhaben und der Vorgehensweise einverstanden und zu Gunsten des Vorhabens bereit sein, die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ändern.

Die Baurechtsbehörde schlägt für die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ folgende Formulierung vor:

„Eine Überschreitung der Traufhöhe bis 6,25 m kann bei eingeschossigen Gebäuden ausnahmsweise zugelassen werden, sofern das oberste Geschoss gegenüber dem Erdgeschoss untergeordnet ist. In diesem Fall können abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen im Erdgeschoss zugelassen werden.“

Bisher gilt die Regelung, dass bei Änderungen des Bebauungsplanes auf Antrag einer Privatperson, die Privatperson sich an den Kosten beteiligt. Die Kosten werden je nach Komplexität des Verfahrens von der Gemeindeverwaltung in Rechnung gestellt. Die Mindestgebühr beträgt 2.000 €. Diese ist in diesem Fall ausreichend, da eine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Beschluss:

- 1. Das städtebauliche Einvernehmen zum geplanten Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Flst. Nr. 152/6, Im Bocksbart, wird erteilt, von der Traufhöhe, der Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung kann im erforderlichen Umfang befreit werden.**
- 2. Der Gemeinderat erklärt, dass der Bebauungsplan im Textteil wie folgt geändert werden soll: „Eine Überschreitung der Traufhöhe bis 6,25 m kann bei eingeschossigen Gebäuden ausnahmsweise zugelassen werden, sofern das oberste Geschoss gegenüber dem Erdgeschoss untergeordnet ist. In diesem Fall können abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen im Erdgeschoss zugelassen werden.“**
- 3. Der Antragssteller wird mit 2.000 € an den Verfahrenskosten beteiligt.**