



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

096/21

Status: öffentlich

BV-Nr. 037-21, Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 272, Am Musikhäusle 26, St. Georgen-Langenschiltach

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>15.07.2021</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge: Datum der Sitzung	Gremium
28.07.2021	Technischer Ausschuss

Beschlussvorschlag:

A) Das Einvernehmen für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Alt Schulhäusle“ wird erteilt:

1. Befreiung von § 9 Abs. 2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe von 3,75 m um ca. 1,03 m.
2. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der westlichen Baugrenze mit Erker um 1,50 m Tiefe, über eine Länge ca. 3,90 m.
3. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Garagenzufahrt im Bereich des Pflanzgebots.

B) Das Einvernehmen für folgende Befreiungen wird verweigert:

4. Befreiung von § 13 Abs. 1 und Abs. 3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Einfriedigung mit bis zu 2 m hohen Stützwänden zuzüglich Absturzsicherung zur öffentlichen Straße. Zulässig sind nur Sockel mit 30 cm Höhe und 1,5 m Gesamthöhe.
5. Befreiung von § 14 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Einfriedigung mit bis 2 m hohe Stützwänden zuzüglich Absturzsicherung zur öffentlichen Straße im Bereich der Straßeneinmündung. Zulässig sind nur Bepflanzungen oder sonstige, die Sicht behindernde Anlagen bis maximal 80 cm Gesamthöhe.

C)

6. Der Technische Ausschuss stimmt einer Stützmauer bis zu max. 1,50 m Höhe an der öffentlichen Straße zu.
7. Der Technische Ausschuss stimmt einer Stützmauer im Einmündungsbereich bis max. 0,8 m zu.



Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alt Schulhäusle“. Für folgende Befreiungen des Bebauungsplans ist das Einvernehmen durch den Technischen Ausschuss erforderlich:

1. Befreiung von § 9 Abs. 2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe von 3,75 m um ca. 1,03 m.
2. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der westlichen Baugrenze mit Erker um 1,50 m Tiefe, über eine Länge ca. 3,90 m.
3. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Garagenzufahrt im Bereich des Pflanzgebots.
4. Befreiung von § 13 Abs. 1 und Abs. 3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Einfriedigung mit bis zu 2 m hohen Stützwänden zuzüglich Absturzsicherung zur öffentlichen Straße. Zulässig sind nur Sockel mit 30 cm Höhe und 1,5 m Gesamthöhe.
5. Befreiung von § 14 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Einfriedigung mit bis zu 2 m hohen Stützwänden zuzüglich Absturzsicherung zur öffentlichen Straße im Bereich der Straßeneinmündung. Zulässig sind nur Bepflanzungen oder sonstige, die Sicht behindernde Anlagen bis maximal 80 cm Gesamthöhe.

Die Überschreitung der Traufhöhe um 1,03 m kann befürwortet werden, da eine geringere Dachneigung um 35 ° gewählt wurde und die maximal zulässige Firsthöhe unterschritten wird.

Die Überschreitung der westlichen Baugrenze mit dem Erker kann zugestimmt werden.

Als Ausgleich für die Garagenzufahrt im Bereich des Pflanzgebots muss der entfallene Baum an anderer Stelle auf dem Baugrundstück gepflanzt werden. Dies ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Die geplante Stützwand entlang der öffentlichen Straße und im Einmündungsbereich darf nicht auf die Grundstücksgrenze gesetzt werden, sondern muss mindestens 50 cm von der Gehwegkante zur Grundstücksgrenze zurück bleiben (§ 13 Ziff. 2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen). Um die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe zu erreichen, plant der Bauherr die Errichtung von einer 2 m hohen Stützmauer im Norden zum Nachbargrundstück und im Westen und Süden an der öffentlichen Straße entlang. Da an der öffentlichen Straße nur Sockel bis zu 30 cm Höhe und Heckenhinterpflanzungen bis 1,5 m zulässig sind, wird die Befreiung erteilt, eine 1,5 m hohe Stützmauer anstatt Hecke zuzulassen. Die restlichen 0,5 m Höhenunterschied sind als Böschung auszuführen. Im Bereich der Straßeneinmündung ist die Stützmauer auf 0,8 m zu reduzieren, um eine freie Sicht zu gewährleisten. Auch hier muss das übrige Gelände durch Böschungen angepasst werden.

Das Einvernehmen mit den Bedingungen kann erteilt werden, da mit den Auflagen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind.

Anlagen:

- Lageplan
 - Schnitt AA
 - Ansichten
-