



## Beschlussvorlage

Vorlagennummer

**083/21**

**Status:** öffentlich

### **BV-Nr. 031-21, Bauvorhaben zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 741/10, Robert-Koch-Straße 1, St. Georgen**

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>10.06.2021</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
23.06.2021	Technischer Ausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Robert-Koch-Straße, 1. Änderung“ wird erteilt:

1. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Unterschreitung der maximalen EFH um ca. 56 cm.
2. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der GRZ um ca. 8,11 %.
3. Befreiung von § 10 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das geplante Krüppelwalmdach. Festgesetzt sind Satteldach oder versetztes Pultdach.
4. Befreiung von § 9 Abs. 2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die geplante Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um ca. 75 cm, im Bereich der Widerkehren um ca. 1,75 m.
5. Befreiung von § 10 Abs. 5 a) der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das 5° geneigte Pultdach der Garage. Festgesetzt ist ein dem Haus angepasstes Dach oder Flachdach.

Auf die Einhaltung von § 8 Nr. 2, § 10 Nr. 5 a und § 11Nr. 2 der Festsetzungen für die Fassadenbegrünung, die Begrünung der Flachdachgarage und der Verwendung von wasserdurchlässiger Pflasterungen wird bestanden.

.....  
Michael Rieger  
Bürgermeister

Vorlagennummer

**083/21**



**Sachverhalt:**

Für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan ist das Einvernehmen durch den Technischen Ausschuss erforderlich:

1. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Unterschreitung der maximalen EFH um ca. 56 cm.
2. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der GRZ um ca. 8,11 %.
3. Befreiung von § 10 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das geplante Krüppelwalmdach. Festgesetzt sind Satteldach oder versetztes Pultdach.
4. Befreiung von § 9 Abs. 2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die geplante Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um ca. 75 cm, im Bereich der Widerkehren um ca. 1,75 m.
5. Befreiung von § 10 Abs. 5 a) der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das 5° geneigte Pultdach der Garage. Festgesetzt ist ein dem Haus angepasstes Dach oder Flachdach.

In der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplan ist das Baufenster mittig auf dem damaligen Grundstück gelegen. Durch erfolgte Grundstücksteilungen läge das Baufenster nun auf dem angelegten öffentlichen Weg von der Robert-Koch-Straße zur Garage von Flst.-Nr. 22/19. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wurde eine Befreiung für die Verschiebung des Baufensters nach Südosten in Aussicht gestellt ohne Bebauungsplanänderung, um die Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen.

Der Unterschreitung der EFH um 56 cm kann zugestimmt, damit der Baukörper nicht zu stark eingegraben wirkt und im Kellerbereich weniger angeschüttet werden muss. Die Überschreitung der Grundflächenzahl kann zugelassen werden, wenn § 11 Nr. 2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eingehalten wird, in dem die Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Pflasterung ausgeführt werden. Für die Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss kann die Überschreitung der Traufhöhe ebenfalls zugelassen werden. Entgegen der Darstellung im Bauantrag wird von Seiten des Technischen Ausschusses auf die Einhaltung von § 10 Nr. 5 a) der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bestanden, dass das flachgeneigte Garagendach zu begrünen ist. Mit der Fassadenbegrünung (§ 8 Nr. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen) und der Flachdachbegrünung wird der Ausgleich für die erhöhte Versiegelung geschaffen.

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

---

---

**Anlagen:**

Vorlagennummer

**083/21**

- Lageplan
  - Schnitt
  - Ansichten
-