

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2016-305

Datum: 14.11.2016

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauvoranfrage: Wohnhausneubau  
Baugrundstück: Flst.Nr. 174, Gemarkung Rockenau

### **Beratungsfolge:**

| <b>Gremium</b>           | <b>am</b>  |            |
|--------------------------|------------|------------|
| Ortschaftsrat Rockenau   |            | öffentlich |
| Bau- und Umweltausschuss | 08.12.2016 | öffentlich |

### **Beschlussantrag:**

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und nachfolgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:

- Ausführung eines eingeschossigen Wohnhauses im Bereich von festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche auf der Gemeinbedarfsfläche „Kirche“.
- Ausführung des Daches als Walmdach mit 24° Dachneigung.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans „Nördlich des Ledelsweges“, 1. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt im Rahmen der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses.

Zur Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens wurden folgende Einzelfragen vorgelegt:

- Zulässigkeit einer 1- geschossigen Bebauung, zulässig im bebauten Umfeld sind 1,5 – 2- geschossige Wohngebäude.
- Zulässigkeit eines Walmdaches mit 24° Dachneigung, zulässig im bebauten Umfeld sind Satteldächer.

#### **3. Städtebauliche Wertung**

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und

die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einem Vollgeschoss im Bereich von ausgewiesener überbaubarer Grundstücksfläche auf der Gemeinbedarfsfläche „Kirche“.

Gemäß den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplanes sind im Bereich des mit Wohnhäusern bebauten Umfeldes 2 Vollgeschosse zulässig und in dieser Nutzungsform ist auch das bebaute Umfeld geprägt.

Das mit einem Vollgeschoss mit ca. 2,0 m über dem Straßenniveau beantragte Wohngebäude fügt somit sich in das städtebaulich gewachsene Umfeld der Häuserzeile entlang der Bienengartenstraße verträglich ein.

Entsprechend der Beschlussvorschlag zur Befreiung zur Ausführung eines eingeschossigen Wohnhauses im Bereich von festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche auf der Gemeinbedarfsfläche „Kirche“.

Weiterhin soll das Vorhaben mit einem Walmdach mit 24° Dachneigung ausgeführt werden.

Gemäß den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplanes sind in dem bebauten Umfeld Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° bis 45° zulässig.

Die erforderliche Befreiung zur Ausführung des Daches als Walmdach mit einer flachen Dachneigung von 24° zeigt städtebaulich unbedenklich.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben zu erteilen.

#### **4. Nachbarbeteiligung**

Die gemäß § 55 LBO zu benachrichtigten Angrenzer können derzeit aufgrund der Neuordnung des Grundbuchwesens nicht ermittelt werden. Die Nachbarbeteiligung wird nach Vorliegen der Daten nachgeholt.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

1-3