

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.11.2016

Ö 11 Bauantrag - Tektur: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Kirchstr. 13

Status: öffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 19:30 - 20:55 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2016/1076-01 Bauantrag - Tektur: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage,
Kirchstr. 13

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Für das Grundstück wurde bereits in der Sitzung vom [18.07.2016](#) ein Antrag auf Baugenehmigung behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage erteilt.

Problematisch war die Einbringung der Abstandsflächen im Ortskernbereich zu sehen. Es war angedacht, mit dem Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstückes eine gegenseitige Abstandsflächenübernahme zu vereinbaren. Nachdem diese Vereinbarung nicht zustande kam, hätten mindestens drei Abweichungen von den Abstandsflächen durch das LRA gewährt werden müssen. Das Landratsamt hat nach Prüfung des gestellten Bauantrages angeraten die Planung so zu verändern, dass eine Baugenehmigung mit nur einer Abweichung bezüglich der Abstandsflächen erteilt werden kann.

Dem zu Folge wird hiermit eine neue Planung eingereicht mit nur einem Vollgeschoß im EG und einer Gestaltung des Gebäudes mit einem Mansarddach. Durch die neu dargestellte Dachkonstruktion verringern sich die einzubringenden Abstandsflächen nach Norden und Osten (Straßenseitig), so dass diese gemäß dem geltenden Abstandsflächenrecht als nachgewiesen gelten können.

Durch den schwierigen Grundstückszuschnitt ist es nach Süd-Westen nicht möglich die Abstandsflächen auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Hier liegt eine Überschreitung über eine Tiefe von 3,88 m vor. Diese Überschreitung zählt jedoch nicht über die gesamte Gebäudebreite, sondern nur über einen Teilbereich von 1,86 m nahe dem Gebäude. Am äußersten Bereich der 3,88 m tiefen Überschreitung liegt der Wert bei 2,71 m.

Die nicht nachgewiesene Abstandsfläche weitet sich also von 1,86 m auf 2,71 m auf. Siehe Abstandsflächenplan!

Durch die Umplanung der Dachkonstruktion verringert sich der Baukörper.

II. Fiktionsfrist

Eingang: [02.11.2016](#)
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [02.01.2017](#)
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: [16.01.2017](#)

III. Nachbarbeteiligung

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Ein Einfügen nach § 34 BauGB ist gegeben.

Dem Bauantrag liegt ein Antrag auf Abweichung von der Einhaltung der Abstandsflächen bei. Dieser ist durch das LRA zu beurteilen und zu genehmigen.

Der Stellplatznachweis erfolgt über eine Grenzgarage im Norden und den davor liegenden Stauraum.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2016: € Einmalig 2016: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt.

Abstimmungsergebnis:

11 : 0