

# Beschlussauszug

## Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderates Schmiechen vom 02.06.2017

---

Ö 4      Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, nahe  
Lechfeldstraße

---

**Status:** öffentlich/nichtöffentlich

**Beschlussart:** geändert beschlossen

**Zeit:** 19:00 - 21:15

**Anlass:** Sitzung

**Raum:** Feuerwehrhaus

**Ort:**

**Vorlage:** 2017/1624 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, nahe  
Lechfeldstraße

---

### Sachverhalt:

#### I. Beschreibung des Vorhabens

Die Antragstellerin plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in der Lechfeldstraße. Das Einfamilienhaus mit Satteldach (Dachneigung 45 Grad) wird mit E + D (Erdgeschoss + Dachgeschoss) und einer Gebäudehöhe von 8,22 Meter beantragt. Das Gebäude hat die Außenmaße von 10,00 Meter auf 8,50 Metern. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 B „Lechfeld“.

#### II. Fiktionsfrist

Eingang: [22.05.2017](#)

Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [22.07.2017](#)

Nächste Gemeinderatssitzung: [03.07.2017](#)

#### III. Nachbarbeteiligung

Es existieren 6 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. 2 Nachbargrundstücke sind im Eigentum der Gemeinde Schmiechen, hierzu ist die Zustimmung der Gemeinde Schmiechen als Nachbar notwendig. Bei einem Grundstück hat nur einer von zwei Teileigentümer unterschrieben. Alle andere Nachbarunterschriften wurden vollständig eingeholt.

#### Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 B „Lechfeld“. Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplan hinsichtlich der festgesetzten Baugrenze, der Dachgestaltung, und der Höhe des Kniestockes nicht ein.

- Die festgesetzte Baugrenze hat für dieses Grundstück eine Breite von 7,50 Meter. Das Wohnhaus ist mit einer Breite von 8,50 Meter geplant. Ziel ist laut Planer das Dachgeschoss höherwertiger Nutzen zu können.

- In der Satzung ist in § 9 „Gestaltung“ festgesetzt, dass die Höhe der Kniestöcke, gemessen von der Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren, 80 cm nicht überschreiten darf. Die Bauherrin plant, ein Gesamtmaß von 107,5 cm, was einer Überschreitung von 27,5 cm entspricht. Laut Planer begründet sich die Überschreitung damit, dass die Wandhöhe bei dem E + D - Gebäude insgesamt sogar niedriger ist als bei einem Gebäude mit 2 Vollgeschossen.
- Ebenfalls in § 9 „Gestaltung“ der Satzung ist festgesetzt, dass als Dacheindeckungsmaterial der Hauptgebäude Dachziegel oder Dachpfannen in rotem oder rotbraunem Farbton zu verwenden sind. Die Antragstellerin beantragt eine Dacheindeckung in der Farbe Anthrazit. Diese Befreiung wird beantragt, um einen moderneren Haustyp gewährleisten zu können und dass eine zukünftige Photovoltaikanlage besser an die Dacheindeckung angepasst ist (Begründung Planer).

Da das Vorhaben diese Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht einhält, ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein

ja, siehe Begründung

---

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Schmiechen erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben, sowie zu der Befreiungen von der im Bebauungsplan Nr. 5 B „Lechfeld“ hinsichtlich der festgesetzten Baugrenze. Für die beantragte Kniestockerhöhung und die geänderte Dachgestaltung (Farbton Dacheindeckung) wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Der Gemeinderat Schmiechen stimmt dem Bauvorhaben als Nachbar zu.

---

**Abstimmungsergebnis:**

11:0