

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderates Steindorf vom 11.05.2017

Ö 4 Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Garagen, Vorstattstr. 11

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 20:00 - 22:07 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal Steindorf
Ort:
Vorlage: 2017/1600 Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Garagen, Vorstattstr. 11

Sachverhalt:

Der Bauherr plant den Neubau eines Wohnhauses mit Garagen im Bereich Vorstattstr. 11, Steindorf. Das Vorhaben fällt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Vorstattstraße“, der im Jahre 1996 rechtskräftig wurde. Das Gebäude ist mit einer Grundfläche von 10,00 x 12,50 Metern (+ Garage mit 7,49 x 7 Meter) geplant. Die Gebäudehöhe des Wohngebäudes soll 7,48 Meter betragen, die der Garage 5,68 Meter. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,29, sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,41 angegeben. Bei der Berechnung wurde bereits die zukünftige Grundstücksfläche zugrunde gelegt.

I. Fiktionsfrist

Eingang: [05.05.2017](#)
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [05.07.2017](#)
Nächste Gemeinderatssitzung: [01.06.2017](#)

II. Nachbarbeteiligung

Es existieren derzeit 7 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Aus dem Bauantrag ergibt sich, dass das Grundstück geteilt werden soll. Zukünftig gibt es nur noch 2 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Ein Nachbar ist der Bauherr selbst, der andere Nachbar hat dem Vorhaben schriftlich zugestimmt. Alle anderen derzeitigen Nachbarn wurden nicht beteiligt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Vorstattstraße“. Das Vorhaben hält den Bebauungsplan in mehreren Punkten nicht ein, daher sind von Festsetzungen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig.

- Im Bebauungsplan sind zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das 2. Vollgeschoss im Dach (E + D) liegen muss (Teil A - Festsetzungen, 3.1). Bauherr plant das Wohngebäude zwar zwei Vollgeschossen, allerdings liegt das 2. Vollgeschoss nicht im Dach (somit E + 1). Als Gründe werden vom Bauherrn das westlich angrenzende Wohnhaus (E + 1), die verbesserte energetische Hülle und die geringere

Gebäudehöhe durch die flachere Dachneigung aufgeführt. Es wäre also eine Befreiung hinsichtlich der Festsetzung „das 2. Vollgeschoss muss im Dach liegen“ notwendig.

- Im Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 38-45° Grad festgesetzt (Satzung § 4 Nr. 4). Der Bauherr plant eine Dachneigung von 17°, Begründung sind deutlich niedrigere Baukosten. Somit wäre eine Befreiung hinsichtlich der festgesetzten Dachneigung notwendig.
- Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück eine Baugrenze vor (Zeichnerische Darstellung, § 4 Nr. 5 - Gebäude, Garagen mit Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden). Eine Garage ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen, es existiert hierfür kein Baufenster. Das Wohnhaus überschreitet das Baufenster im nördlichen Gebäudeteil, die Garage im östlichen Bereich befindet sich teilweise auch außerhalb des Baufensters. Somit wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Vorstadtstraße“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen notwendig.
- Die Höhensituierung ist mit 20 cm über Straßenniveau geplant. Als Grund wird das mögliche Eindringen von Wasser in das Erdgeschoss bei Starkregen angegeben. Der Bebauungsplan sieht für das Gebäude 3 in § 4 Nr. 3 der Satzung ein Niveau des fertigen Erdgeschossfußboden von 15 cm über Straßenniveau (max.) vor. Somit ist auch hier eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Gemeinderat Steindorf erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben, sowie zu folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Vorstadtstraße“:

- Befreiung hinsichtlich der Festsetzung „das 2. Vollgeschoss muss im Dach liegen
- Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung
- Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze
- Befreiung von dem im Bebauungsplan festgesetzten Höhenniveau von 15 cm des fertigen Erdgeschossfußbodens über Straßenniveau

GR Drexler nimmt wegen persönlicher Beteiligung weder an der Beratung noch an der Abstimmung teil.

Abstimmungsergebnis:

7:0