

Federführung: Bauamt	Datum: 08.04.2019
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21: Bauanträge im Jahr 2019/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	30.04.2019	öffentlich	Beschluss

### **Gegenstand der Vorlage**

#### **Einvernehmen zu Bauanträgen**

- Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Fertiggarage
- Antrag auf Befreiung: zwei Lichtschächte im Pflanzgebot
- Eisenbahnstr. 15 (Flst. Nr. 5717)

#### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller beabsichtigen, auf dem Grundstück Eisenbahnstr. 15 ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte und eine Fertiggarage mit vorgelagertem Stellplatz zu errichten.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“, der am 28.07.2016 in Kraft trat. Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet.

Das Bauvorhaben entspricht, mit Ausnahme der beiden Lichtschächte im Norden (60 x 80 und 100 x 80 cm), den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Lichtschächte liegen 80 cm außerhalb der Baugrenze und schneiden insgesamt mit 1,28 m<sup>2</sup> ins Pflanzgebot „Pfg 3“ ein.

Grundsätzlich sieht der Bebauungsplan Erleichterungen z. B. für Vorbauten bis zu einer Breite von 5 m und bis zu einer Tiefe von 1,50 m vor, die auch hinter der Baugrenze zulässig sind. Für das Pflanzgebot ist eine solche Regelung jedoch nicht vorgesehen. Da der Pflanzgebotsbereich zugleich als baugebietsinterne Ausgleichsmaßnahme anzusehen ist, sind sowohl eine Befreiung, als auch eine Kompensation erforderlich.

Nach Auffassung der Verwaltung sind die Lichtschächte zweifelsfrei städtebaulich vertretbar. Die Kompensation bezüglich der Pflanzgebotsfläche könnte durch eine Verlagerung der durch die Lichtschächte entfallenden Fläche an der 3 m langen nördlichen Baugrenze bis zur geplanten Hauswand mit einer Tiefe von 43 cm innerhalb der Baugrenze erfolgen. An dieser Stelle ist bereits im Bepflanzungsplan der Bauvorlage ein Nutzgarten vorgesehen. Es wird deshalb empfohlen, das Einvernehmen zur erforderlichen Befreiung unter der Bedingung einer direkt an das Pflanzgebot angrenzenden Kompensation auszusprechen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, das Einvernehmen zur Befreiung nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Errichtung von Lichtschächten im Pflanzgebot außerhalb der Baugrenze zu erteilen. Die durch die Lichtschächte entfallende

Fläche ist angrenzend an den Pflanzgebotsbereich entsprechend der Festsetzungen zum flächigen Pflanzgebot Pfg 3 herzustellen.

**Finanzierung:**

-

**Letzte Beratung:**

-

**Anlagenverzeichnis:**

Lageplan, Bepflanzungsplan, Ansichten, Grundrisse und Schnitte