

Federführung:	Bauamt	Datum:	13.05.2019
Sachbearbeiter:	Tobias Adolph	AZ:	632.21:Bauanträge im Jahr 2019/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	04.06.2019	öffentlich	Beschluss

### **Gegenstand der Vorlage**

#### **Einvernehmen zu Bauanträgen**

- **Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage**
- **Luise-Rist-Weg 1 (Flst. Nr. 250/14)**

#### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller planen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Luise-Rist-Weg 1 (Flst. Nr. 250/14).

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten und am 15.11.1996 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Südlich der Falkenstraße, Teil II“. Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet. Die unveränderte Umsetzung des Vorhabens erfordert jedoch einige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften.

Die zulässige Traufhöhe von 4 m über Straßenniveau soll um 45 cm überschritten werden. Begründet ist diese Abweichung durch die zwischen Grundstücksgrenze und Wohnhaus befindliche Garage, die eine Anhebung der Traufe erfordert, um eine deutlich erkennbare Abgrenzung von Satteldach des Hauptgebäudes und Flachdach der Garage zu gewährleisten. Zudem führt das nach Süden hin leicht fallende Geländeprofil zu einer Minderung des sichtbaren Höhenunterschieds. Eine Befreiung ist somit städtebaulich vertretbar. Ebenso wie der östlich der Baugrenze gelegene Lichtschacht und die südlich der Baugrenze befindliche Terrasse.

Allerdings kann nach Ansicht der Verwaltung bei einem Neubau auf einem großzügig und gut geschnittenen Grundstück sowie dem Vorliegen eines relativ modernen Bebauungsplans keiner Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl zugestimmt werden. Bereits durch eine geringfügige Verkleinerung der (überbauten) Terrassenfläche könnte den bauplanungsrechtlichen Vorgaben entsprochen werden.

Gemäß den örtlichen Bauvorschriften ist nur eine Dacheindeckung in „naturroten und rotbraunen“ Farbtönen zulässig. Geplant ist jedoch die Verwendung von anthrazitfarbenen Dachziegeln. Zwar sind im unmittelbaren Umfeld des zukünftigen Gebäudes nur rote Dächer erkennbar, doch wurden im Norden und in der Mitte des Plangebiets bereits mehrere derartige Befreiungen ausgesprochen. Der einheitliche Charakter der Ortsrandbebauung im Süden ist durch diese Farbabweichung nicht beeinträchtigt und auch in der mittelbaren Nachbarschaft treten bereits anthrazitfarbene Dächer in Erscheinung, weshalb einer Befreiung entsprochen werden kann.

Im Übrigen entspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans, weshalb die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu den erforderlichen und in der Bauweise begründeten Befreiungen zu erteilen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB für folgende Befreiungen zu erteilen:

- Überschreitung der Baugrenze: Lichtsacht im Osten und Terrasse im Süden,
- Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um 45 cm sowie
- abweichende Farbe der Dacheindeckung (dunkelgrau/anthrazit, jedoch nicht glänzend).

**Finanzierung:**

-

**Letzte Beratung:**

-

**Anlagenverzeichnis:**

Lageplan und Ansichten, Grundrisse und Schnitt