



Bauamt

**Vorlage: Beschlussvorlage
Ergänzung
BV/126/2022/2
AZ:**

Tagesordnungspunkt

Baugesuch 2
Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage

Darstellung des Sachverhalts:

Art: Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO)
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Bebauungsplan: Riegele II
Planungsrecht: § 30 Abs. 1 BauGB
Baugrundstück: 4532/2, Gem. Sontheim

Bei der Gemeinde Sontheim an der Brenz ist ein Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Flst.Nr. 4532/2, Gemarkung Sontheim eingegangen.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Riegele II“ und hält dessen Festsetzungen in folgenden Punkten nicht ein:

1. Beantragte Befreiung:

- Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des geplanten Gebäudes darf an der bergseitigen höchsten Stelle max. 0,5 m über dem natürlich anstehenden Gelände liegen.

Das Gebäude liegt am tiefsten Rand des Bebauungsplans „Riegele II“. Die Entwässerung wurde so flach verlegt, dass bei Einhaltung der vorgegebenen maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (max. 0,5 m) eine Entwässerung selbst des Erdgeschosses nicht mehr direkt in das vorhandene Kanalsystem möglich wird.

Der Bauherr beantragt eine Befreiung von dieser Festsetzung um weitere 0,5 m, um die Entwässerung der obersten Geschosse ohne Hebeanlage zu gewährleisten.

2. Beantragte Befreiung:

- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.
- Im zeichnerischen Teil ist eine private Grünfläche mit einer Tiefe von 5,00 m an der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt

Der Bauherr beantragt eine Befreiung von dieser Festsetzung, da mit der Doppelgarage und dem Stellplatz an der Grenze das Wohnhaus soweit nach Westen platziert werden muss, dass die Terrasse nach Westen außerhalb der überbaubaren Fläche in der privaten Grünfläche liegt.

Dem Bauherrn gehört außer dem Baugrundstück (Flst.Nr. 4532/2) das direkt im Anschluss nach Westen liegende Grundstück Flst.Nr. 4532, so dass die Begrünung auf dieser Fläche kompensiert werden könnte.

Aus Sicht der Verwaltung kann der ersten beantragten Befreiung entsprochen werden, da andernfalls eine einwandfreie Entwässerung nicht gewährleistet werden kann.

Bei der Befreiung werden keine Grundzüge der Planung berührt. Zudem ist diese städtebaulich vertretbar.

Aus Sicht der Verwaltung kann der zweiten beantragten Befreiung nicht entsprochen werden, da die festgesetzte private Grünfläche durch die geplante Terrasse überbaut wird.

Auch wenn das im Westen angrenzende Grundstück (Flst.Nr. 4532) aktuell dem Eigentümer gehört, kann nicht sichergestellt werden, dass dieses zukünftig veräußert wird.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat Sontheim an der Brenz erteilt zu oben genannten Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen unter Befreiung der Erdgeschossfußbodenhöhe, welche laut Festsetzungen an der bergseitigen höchsten Stelle max. 0,5 m über dem natürlichen Gelände liegen darf.

Der Befreiung bzgl. der Überschreitung der Baugrenze und damit Überbauung der privat festgesetzten Grünfläche wird nicht zugestimmt, da mit dieser Befreiung ein Präzedenzfall geschaffen würde.