



## Bauamt

Vorlage: Beschlussvorlage

BV/015/2023/5

AZ:

### I. Vorlage

Gemeinderat am

21.02.2023

öffentlich

Entscheidung

### II. Tagesordnungspunkt

Baugesuch 5

-Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und Doppelgarage

### III. Anlagen

Ansichten

Lageplan

### IV. Beschlussvorschlag

Siehe Darstellung des Sachverhalts

### V. Finanzielle Auswirkungen

keine

Einnahmen: \_\_\_\_\_

Ausgaben: \_\_\_\_\_

Planmäßig

HH-Stelle \_\_\_\_\_

Überplanmäßig

HH-Stelle \_\_\_\_\_

Außerplanmäßig

HH-Stelle \_\_\_\_\_

Deckungsvorschlag

HH-Stelle \_\_\_\_\_

Verpf.ermächtigung

HH-Stelle \_\_\_\_\_

## **Darstellung des Sachverhalts:**

Art:	Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO)
Bauvorhaben:	Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und Doppelgarage
Bebauungsplan:	Au – Hegel- und Badstraße
Planungsrecht:	§ 30 Abs. 1 BauGB
Baugrundstück:	877, Gem. Brenz

Bei der Gemeinde Sontheim an der Brenz ist ein Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und Doppelgarage, Flst.Nr. 877, Gemarkung Brenz eingegangen.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Au Hegelstraße-Badstraße“ und hält dessen Festsetzungen in folgenden Punkten nicht ein:

- Fläche für Garagen und Stellplätze:  
Die Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.  
Ausnahme: Weitere Garagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erst dann zugelassen werden, wenn die mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen voll ausgenutzt sind.
- Gebäudehöhen:  
Im WA wird das Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut an der Traufseite bei eingeschossiger und zweigeschossiger Bebauung mit höchstens 4,00 m und bei zweigeschossiger Bebauung mit höchstens 6,50 m festgesetzt.

Die Garage wird außerhalb des im Bebauungsplan vorgesehenen Garagenfensters an der nordwestlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Das Grundstück wird von der Hegelstraße aus befahren.

Die mit „Ga“ gekennzeichnete Fläche wird zwar nicht voll ausgenutzt, dennoch können nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind, so dass die Platzierung der geplanten Garage städtebaulich vertretbar ist.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wurde auf die im Plan festgesetzte zulässige Höhe von 443,75 festgelegt.

Dadurch ragt das UG zwischen 1,35 m und 1,50 m aus dem bestehenden Gelände heraus.

Die zulässige Traufhöhe von 6,50 m wird dadurch um 0,65 m bzw. 0,92 m überschritten (geplante Traufhöhe: 7,15 m bzw. 7,42 m).

Das geplante Gelände wird an die Geländehöhe der Badstraße angepasst.

Der Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) bzgl. der Gebäudehöhe kann zugestimmt werden.

## **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat Sontheim an der Brenz erteilt zu oben genannten Bauantrag sein gemeindliches Einvernehmen.