

TOP Ö Bausachen; Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Flst. 4352, Brombergweg 2 in Altdorf

AZ: 632.22

I. Vorlage an Gemeinderat öffentlich 17.10.2017
Drucksache 54/2017

II. Beschlussvorschlag

1. Das gemeindliche Einvernehmen für die notwendige Befreiung zur Errichtung einer freistehenden Doppelgarage mit Flachdach auf Flst. 4352, Brombergweg 2 in Altdorf wird in Aussicht gestellt.
2. Das gemeindliche Einvernehmen für die notwendige Befreiung zur Errichtung einer Einfamilienhauses auf Flst. 4352, Brombergweg 2 in Altdorf, das das Baufenster westlich um 1,90 m überschreitet, wird in Aussicht gestellt.
3. Das gemeindliche Einvernehmen für die notwendige Befreiung von der Festsetzung der Traufhöhe wird für eine Traufhöhe bis max. 4,25 m südlich zum Lärmschutzwall und 3,85 m nördlich zum Brombergweg in Aussicht gestellt.
4. Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung von der Dachneigung wird versagt.

III. Sachverhalt

Die Bauherren planen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Grundstück Flst. 4352, Brombergweg 2 in Altdorf. Die Garage soll mit einem Flachdach versehen werden und nicht in das Wohnhaus integriert, sondern direkt hieran angeschlossen werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Beunde“ aus dem Jahr 1984. In Rahmen der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob und in welchem Umfang für das Neuvorhaben Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplan möglich sind.

Folgende Befreiungen wären notwendig:

- Errichtung einer freistehenden Garage ohne Satteldach
- Überschreitung des Baufensters um 1,90 m nach Westen
- Überschreitung der zulässigen Traufhöhe von 3,50 m
- Überschreitung der zulässigen Dachneigung von 25 bis 30 Grad

Nach § 31 Abs. 2 BauGB können Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt

werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Freistehende Garage

Nach Ziff. 1.3 des Bebauungsplans sind Garagen, sofern sie nicht gesondert ausgewiesen sind, in das Hauptgebäude zu integrieren. Nach Ziff. 2.2 sind für Garagen nur Satteldächer zulässig.

Die Abweichung von diesen Festsetzungen wird dadurch begründet, dass sich seit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Beunde“ im Jahr 1984 die energetischen Anforderungen an Gebäude gravierend geändert haben. Das geplante Gebäude wird als sog. „KfW 40+“-Variante erstellt und entspricht dem derzeit höchsten energetischen Standard. Eine Integration von unbeheizten Räumen in beheizte Gebäude ist deshalb nur mit einem verhältnismäßigen hohen zusätzlichen Kostenaufwand zu realisieren. Eine Abweichung von Ziff. 1.3 und 2.2 des Bebauungsplans ist städtebaulich vertretbar. Befreiungen für freistehende Garagen wurden im Gebiet der „Beunde“ in der Vergangenheit bereits erteilt, z.B. im Brombergweg 5.

Überschreitung des Baufensters

Das Baufenster ist in Ost-West-Ausrichtung 12,80 m breit. Bei Einhaltung der vorgegebene Firstausrichtung (Ost-West) und Einhaltung des baurechtlichen Mindestabstands von 2,50 m von der östlichen Grenze, würde lediglich eine Hauslänge von 10,30 m verbleiben. Um dem Raumbedarf der 5-köpfigen Familie Rechnung zu tragen, soll das Baufenster um 1,90 m nach Westen hin überschritten werden. Die Abstandsfläche liegt hier auf öffentlichem Grund (öffentliche Grünfläche am Fuß des Lärmschutzwalles). Eine Befreiung wirkt sich städtebaulich nicht nachteilig aus.

Abweichung von der Traufhöhe

Der Bebauungsplan „Beunde“ setzt für eingeschossige Bauweise eine Traufhöhe von 3,50 m fest. Für den Bezugspunkt trifft der Bebauungsplan keine Festsetzung, im Textteil wird darauf hingewiesen, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe im Einvernehmen mit der Gemeinde durch die Baurechtsbehörde festgesetzt wird.

Deshalb wurden die Erdgeschossfußbodenhöhen der benachbarten Gebäude Brombergweg 8 und 12 untersucht, die jeweils zwischen 0,40 m und 0,50 m über dem Straßenniveau liegen. Eine Höhendifferenz des Neubaus zum Straßenniveau vor dem Grundstück Brombergweg 2 von 0,41 m ist durchaus im Rahmen. Statt der vorgesehenen Traufhöhe von 3,50 m soll das Gebäude zum Lärmschutzwall hin mit einer Traufhöhe von 4,25 m, zur Straßenseite hin mit einer Traufhöhe von 3,85 m errichtet werden. Städtebaulich treten diese Überschreitungen kaum in Erscheinung, in vergleichbaren Fällen wurden hier ebenfalls bereits Befreiungen erteilt.

Befreiung von der Festsetzung zur Dachneigung

Der Bebauungsplan „Beunde“ lässt für Einzel- und Doppelhäuser in direkter Lage hinter dem Lärmschutzwall eine Dachneigung von 25 bis 30 Grad vor. Das geplante

Vorhaben soll einen Kniestock vom 1,20 m erhalten, sodass die geplante Dachneigung mit 38 Grad deutlich von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweicht. Befreiungen wurden in dieser Häuserzeile entlang des Lärmschutzwalls in der Vergangenheit nicht erteilt. Ein deutlich steileres Dach würde hier städtebaulich unerwünscht aus der vorhandenen Bebauung herausragen und widerspräche den Grundzügen der städteplanerischen Absicht. Die Schaffung von ausreichend Wohnraum im Dachgeschoss lässt sich mühelos durch eine Vergrößerung des Hausgrundrisses erreichen, das Baufenster bietet hierfür in südlicher Richtung noch ausreichend Platz.

Die Verwaltung schlägt vor, das nach §§ 36 und 31 BauGB erforderliche Einvernehmen für die Errichtung der Garage, für die Überschreitung des Baufensters sowie für eine Überschreitung der Traufhöhe in Aussicht zu stellen. Um die Grundzüge der Planung nicht aufzugeben, sollte eine Überschreitung der im Bebauungsplan vorgegebenen Dachneigung von 25 bis 30 Grad nicht zugelassen werden, das Einvernehmen sollte hierfür versagt werden. Von den Angrenzern wurden keine Einwände erhoben.

Altdorf, den 09.10.2017

U. Grund

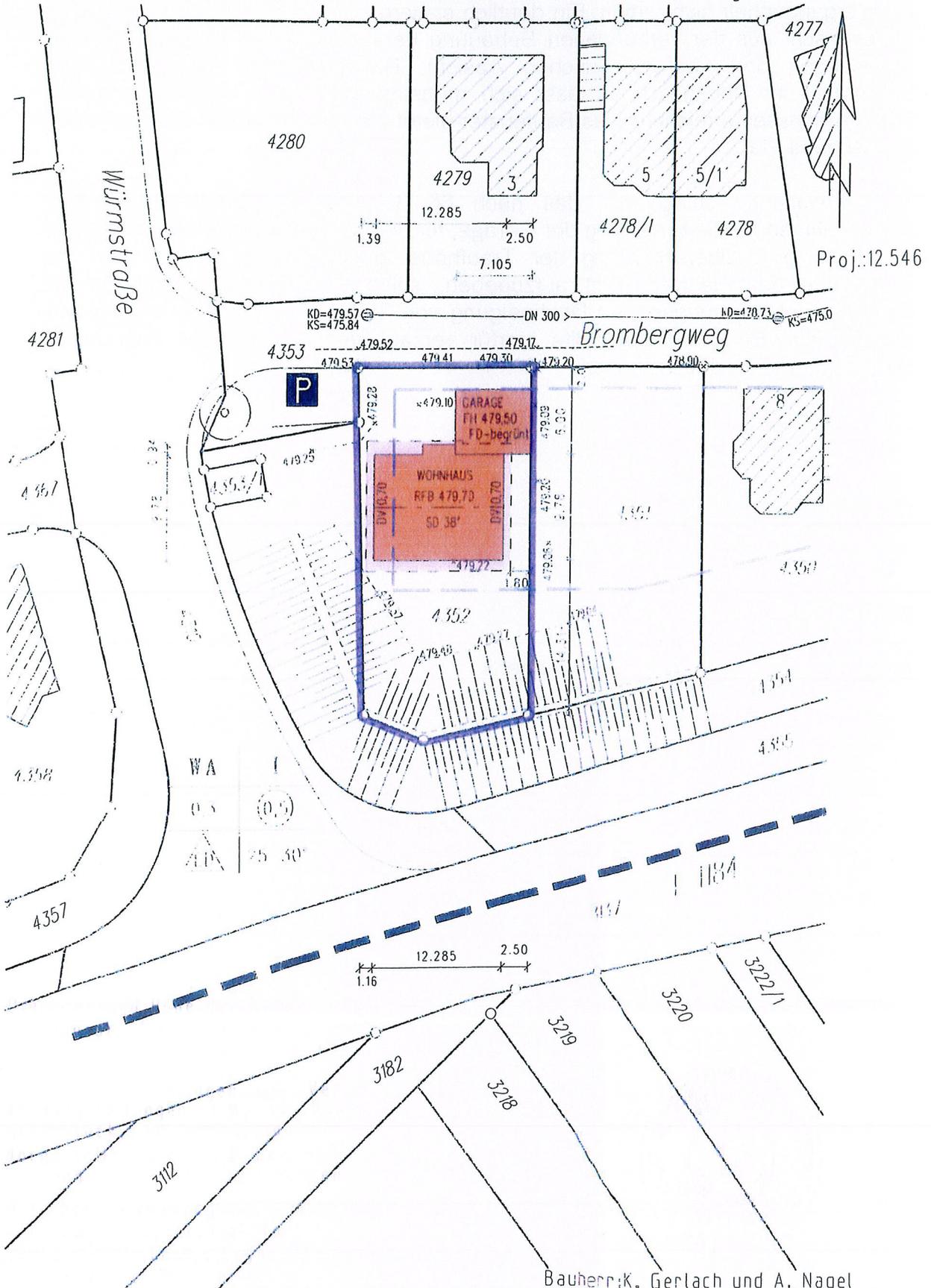
Karin Grund

Anlagen: Baupläne des Bauvorhabens

Landkreis: Böblingen
Gemeinde: Altdorf
Gemarkung: Altdorf

Lageplan

Zeichnerischer Teil zur Bauvoranfrage



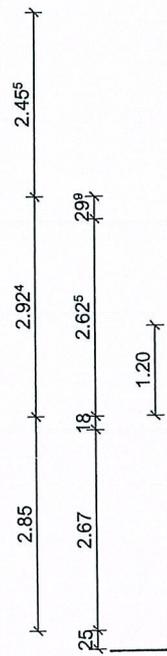
Maßstab 1:500

gefertigt: 16.08.2017

Bauherr: K. Gerlach und A. Nagel
Talmann E.
Vermessungs- und Ingenieurbüro
Halbenstraße 26, 72702 Nagold
Tel 07452/4079 Fax 07452/69366

Dachkonstruktion

Dachneigung: 3



Boden
Filters

**TOP Ö Bausachen;
Errichtung einer Gewerbehalle mit Wohnhaus auf Flst. 4964/1,
Schönbuchstraße 56**

AZ: 632.22

**I. Vorlage an Gemeinderat
Drucksache 53/2017**

öffentlich

17.10.2017

II. Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Gewerbehalle mit Wohnhaus auf Flst. 4964/1, Schönbuchstraße 56 in Altdorf wird erteilt.

III. Sachverhalt

Die Bauherrin plant den Neubau einer Gewerbehalle mit Wohnhaus für den Betriebsinhaber auf dem Grundstück Flst. 4964/1, Schönbuchstraße 56 in Altdorf.

6 der insgesamt 8 für das Gewerbe notwendigen Stellplätze werden entlang der östlichen Grundstücksgrenze hergestellt und 2 Stellplätze sind mit direkter Zufahrt an der Schönbuchstraße vorgesehen. Der Stellplatz für die Wohnnutzung ist direkt am Zugang zum Wohnhaus geplant. Aufgrund des nach Süden hin ansteigenden natürlichen Geländes ist für die Erstellung der ca. 35 m langen Gewerbehalle eine Aufschüttung von ca. 2 m notwendig.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Benz III“ vom 24.03.2012. Für das Baugrundstück setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) fest.

Der vorliegende Bauantrag entspricht in folgenden Bereichen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Nach Ziff. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind Wohnungen für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Freistehende Wohngebäude sind nicht zulässig.
- Aufschüttungen sind nach Ziff. 1.7 bis max. 1,00 m zulässig.
- Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gilt ein Pflanzgebot nach Ziff. 2.2. auf der privaten Grundstücksfläche. Die im Plan gekennzeichneten Abschnitte entlang der Verkehrsflächen sind mit Sträuchern der *Pflanzenliste „Sträucher an Verkehrsflächen“* zu bepflanzen. Ein Abstand von 0,50 m zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten. Die Pflanztiefe muss mind. 1,00 m betragen. Für Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und dergleichen darf maximal 1/3 der Straßenabwicklung befestigt werden.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden, wenn diese nach Art und Umfang im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sind.

Der Bebauungsplan „Benz III“ sieht die Errichtung von Wohnraum für den Betriebsinhaber ausdrücklich vor. Das geplante Wohnhaus im südlichen Grundstücksteil schließt sich optisch an die Gewerbehalle an und ordnet sich dieser unter. Der direkte Zugriff des Betriebsinhabers auf das Gewerbe und die damit verbundene Wohnnutzung auf dem Baugrundstück sind aufgrund der betrieblichen Eigenart notwendig.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB können Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Das Gelände steigt im Bereich des Baugrundstücks von 486,3 m über NN (Bezugshöhe Straßenmittelachse) bis auf 488,61 m über NN im südlichen Grundstücksteil an. Um die langgestreckte Gewerbehalle auf dem Baugrundstück anzuordnen, ist die geplante Anpassung des vorhandenen Geländes notwendig.

Durch die Zufahrt zu den geplanten Stellplätzen an der nördlichen Grundstücksgrenze, kann das Pflanzgebot an der Verkehrsfläche nicht auf 2/3 der Straßenabwicklung, sondern nur auf ca. der Hälfte eingehalten werden. Die beiden Stellplätze lassen sich nicht sinnvoll an anderer Stelle einplanen.

Angrenzereinwendungen liegen nicht vor.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich vertretbar, die notwendige Befreiung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, das nach §§ 36 und 31 BauGB erforderliche Einvernehmen zu erteilen.

Altdorf, den 06.10.2017



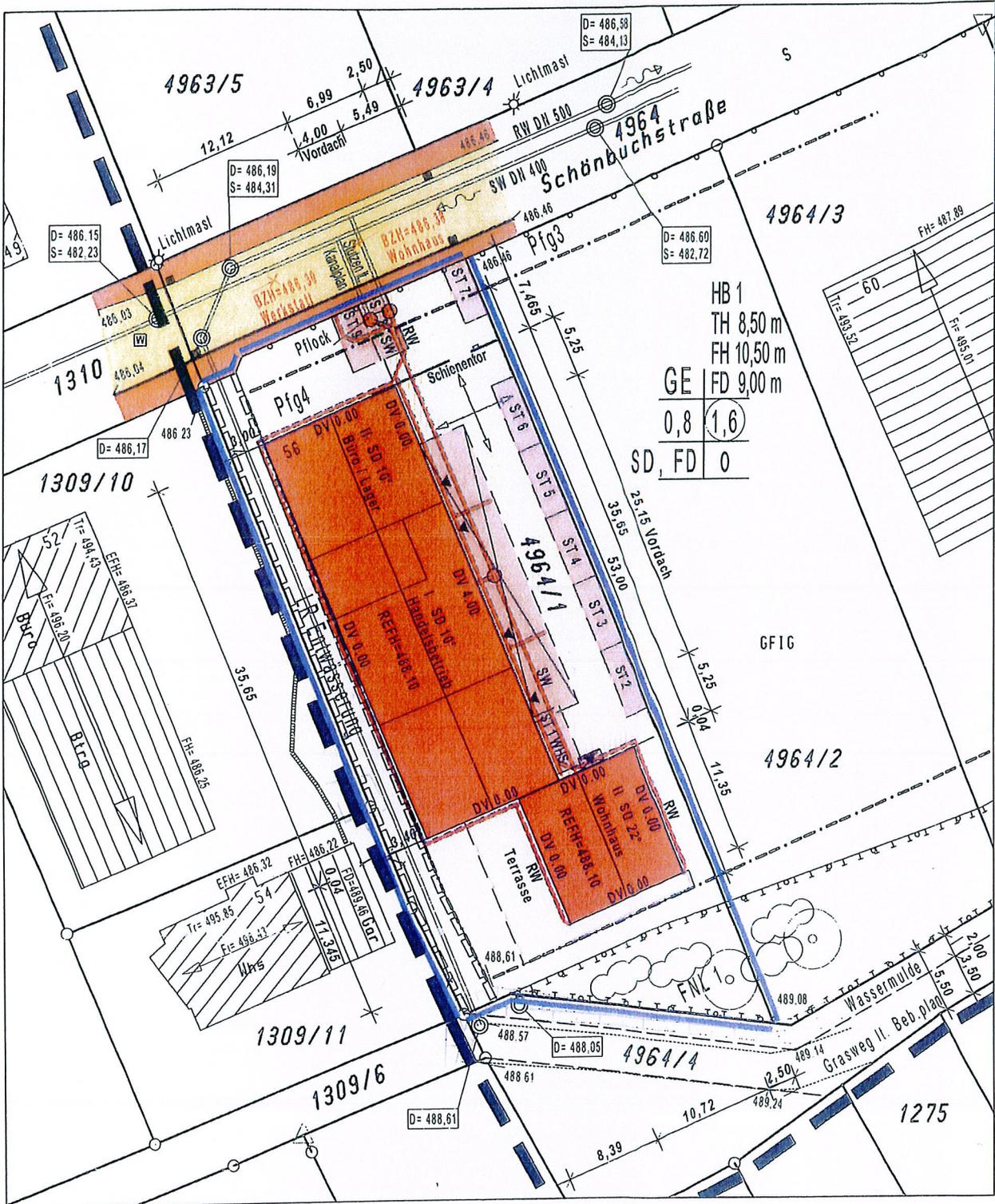
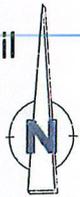
Karin Grund

Anlagen: Lageplan des Bauvorhabens
 Schnitt

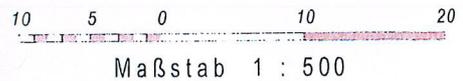
Gemeinde :Aldorf
 Gemarkung :Aldorf
 Landkreis :Böblingen

Lageplan - zeichnerischer Teil
 zum Bauantrag

BV Zagorac



Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (§4 Abs 2 LBOVVO)
 Zeichnerischer Teil nach
 §4 Abs. 2 LBOVVO bearbeitet



Stockach, den 30.05.2017
 Änderung Stockach des 15.09.2017 (St:Vordach)
VERMESSUNGSBÜRO R. KREUZ
 Dipl. Ing. (FH) - BERATENDER ING. BDB

Heideweg 3 78333 Stockach Tel.: 07771/9316-0 Fax: 9316-21

Für den Höhenanschluß wurde der Kanalplan der Gemeinde angehalten

Keine Haftung für sonst unterirdische Leitungen

Bauvorhaben Schönbuchstraße 56: Neubau einer Gewerbehalle mit Wohnhaus

