



Bauangelegenheiten:			
a) Bauvoranfrage Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit Befreiung wegen geänderter Firstrichtung und Überschreitung des Baufensters, Ziegelweg 18, Flst.Nr. 1840/1, OT Ölbronn			
Fachamt: Bauamt		Sachbearbeiterin: Anke Finsterle	
Gremium:	Datum:	Beratungszweck:	Aktenzeichen:
Gemeinderat	19.10.2017	Beschlussfassung	632.6
Finanzielle Auswirkung in EUR:			
HH-Stelle:		HH-Ansatz:	
Kosten:		bereits bewirtschaftet:	
Befangenheit:			

Der Verwaltung sind keine Befangenheitsgründe bekannt. Jedes Gemeinderatsmitglied wird jedoch gebeten, für sich selbst zu prüfen, ob evtl. ein Befangenheitstatbestand nach § 18 Gemeindeordnung (GemO) vorliegt und dies vor Beginn der Beratung dem Vorsitzenden des Gemeinderates mitzuteilen.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat entscheidet über die vorliegende Bauvoranfrage wie folgt:

- a) der erforderlichen Befreiung wegen der geänderten Firstrichtung wird zugestimmt
- b) der erforderlichen Befreiung wegen der Überschreitung des Baufensters wird nicht zugestimmt.

Begründung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Reutweg“. Mit der Bauvoranfrage möchte der Bauherr die zulässige Ausrichtung der Firstrichtung sowie die Überschreitung des Baufensters mit Haus, Terrasse und Dachvorsprüngen klären. Weitere Details sind nicht Gegenstand der Bauvoranfrage.

- a) Der Bebauungsplan schreibt eine Nord-Süd-Firstausrichtung vor. Der Bauherr plant hiervon abweichend eine Ost-West-Ausrichtung. Gegen die Erteilung der hierfür erforderlichen Befreiung hat die Verwaltung keine Bedenken. Das Baugebiet weist keine einheitliche Ausrichtung auf. Des Weiteren entspricht die Firstrichtung der beiden Nachbargrundstücke ebenfalls der vom Bauherrn gewünschten Ausrichtung. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben damit ein. Bereits im Bauvorbescheid vom 15.06.2012 wurde gegenüber dem Vorbesitzer eine abweichende Firstrichtung genehmigt. Eine Befreiung ist daher auch städtebaulich vertretbar.

b) Der Bauherr plant eine Überschreitung des Baufensters im Norden/Nordosten mit dem Haus von ca. 55 qm und der Terrasse mit ca. 23 qm. Zwar befindet sich der größte Teil dieser Überschreitung (ca. 40 qm) innerhalb des Garagenfensters, aber dieses ist speziell für die entsprechenden baulichen Anlagen vorgesehen und nicht für das Wohnhaus. Da die Überschreitung bezogen auf die Gesamtmaßnahme ca. $\frac{1}{4}$ der Grundfläche ausmacht ist sie vergleichsweise groß. Daher empfiehlt die Verwaltung dieser Befreiung nicht zuzustimmen.



Anke Finsterle
Bauamtsleiterin

Anlage

Lageplan
Ansichten
Schnitt