

§ 7 Bausachen

e) Neubau eines 3-Familien-Wohnhauses, Uhlandstraße 7

Der Bauherr hat einen Antrag auf Neubau eines 3-Familien-Wohnhauses auf dem Grundstück Uhlandstraße 7 eingereicht. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dorfweinberge“.

Eine Befreiung von den Vorgaben des Bebauungsplans ist in mehreren Punkten erforderlich:

Das Gebäude soll parallel zur Straße gebaut werden. Da die Baugrenze nicht parallel zur Straße verläuft, entsteht dadurch eine minimale Überschreitung der Baugrenze von ca. 30 cm an der Süd-West-Seite. Da dies bereits bei den Nachbargebäuden befreit wurde, wird vorgeschlagen, in diesem Punkt das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Außerdem liegt die Traufhöhe um 0,54 m über der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstgrenze von 6,00 m. Die Straßenabwicklung zeigt aber, dass sich das Haus gut die Umgebungsbebauung einfügt. Daher wird auch hier vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.

Die geplanten Abgrabungen überschreiten die im Bebauungsplan zulässige Grenze von 0,50 m um 1,00 m. Dies ergibt sich aus dem Höhenunterschied zwischen Süd- und Nordseite des Grundstücks von ca. 2,50 m. Auch hier wurde im Bebauungsplangebiet bereits eine ähnliche Befreiung erteilt, wodurch aus Sicht der Verwaltung nichts gegen das Einvernehmen der Gemeinde spricht.

Auf der Süd- und Nordseite sind Gauben mit einer Länge von 7,60 m bzw. 6,20 m geplant. Laut Bebauungsplan darf die Länge einer Dachgaube höchstens 3,75 m betragen und 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. In einem vergleichbaren Fall im Bebauungsplangebiet ist die längste Gaube 5,00 m lang. Daher wird vorgeschlagen, auch hier eine maximale Länge von 5,00 m vorzugeben.

Der Balkon im 1. OG auf der Südseite des Hauses mit einer Tiefe von 2,50 m befindet sich komplett außerhalb des Baufensters. Da es bei den Nachbarhäusern keinen vergleichbaren Fall gibt, wird aus städtebaulichen Gründen vorgeschlagen, hier das Einvernehmen für die notwendige Befreiung zu versagen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen für den Neubau eines 3-Familien-Wohnhauses auf dem Grundstück Uhlandstraße 7 wird unter der Voraussetzung erteilt, dass die beiden Gauben eine maximale Länge von 5,00 m haben und auf der Südseite kein Balkon errichtet wird.