

<u>Beratungsabfolge:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Sitzungsart:</u>
Ausschuss für Umwelt und Technik	28.06.2023	öffentlich

Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Esslinger Höhe, Flst. 10549**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 i.V.m. §§ 30 Abs. 1, 31 Abs. 2 BauGB wird versagt.

<u>Finanzielle Auswirkung:</u>	<u>Im Haushaltsplan bereitgestellte Mittel:</u>
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<u>Überschreitung:</u>	<u>Investitionsauftrag / Kostenstelle:</u>
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<u>Finanzierungsvorschlag:</u>	
<u>Geschätzter jährlicher Aufwand:</u>	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Abschreibungen €
	Personal- / Sachaufwand €

Sachvortrag und Begründung:

In der Esslinger Höhe wurden die freien Bauplätze verkauft. Vorliegend soll eine Doppelhaushälfte mit zwei Stellplätzen errichtet werden.

Für das Grundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Seelach – 2. Änderung“ vom 02.06.2021. Dieser sieht für das Grundstück eine offene Bauweise vor, demnach ist eine Doppelhaushälfte zulässig.

Gemäß Bebauungsplan sind Garagen mit einem Satteldach zu errichten. Vorliegend soll ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung beantragt. Vergleichsfälle sind vorhanden, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.

Unter Ziffer A.13 des Bebauungsplans sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen als planungsrechtliche Festsetzungen geregelt. Die Flächen entlang der B 10 sind dem Lärmpegelbereich II, die Flächen entlang der Stuttgarter Straße dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Bei Wohngebäuden dürfen Schlaf- und Kinderzimmer nicht auf die dem Lärm zugewandte Seite orientiert werden. Da vorliegend die Schlafzimmer auch auf der zur Stuttgarter Straße ausgerichteten Seite errichtet werden sollen, ist eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Hierzu ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Um auch hier eine entsprechende Nutzung des Wohnhauses zu ermöglichen, wird mit Vorlage des DIN 4109-Nachweises eine Befreiung befürwortet.

Die Dachziegel sollen in Anthrazit ausgeführt werden. Dies passt zur Photovoltaik-Anlage und wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Es ist ein Dachvorsprung von je 30 cm über der nördlichen und östlichen Baugrenze vorgesehen. Dies ist gemäß Bebauungsplan zulässig.

Die Luft-Wärmepumpe sowie die Fahrradbox sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vergleichsfälle liegen vor, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.

Die Firsthöhe soll um 7 cm überschritten werden. Hierzu bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei zwar um eine geringfügige Überschreitung, allerdings würde dies einen Präzedenzfall auslösen. Städtebauliche Gründe stehen dem entgegen.

Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu versagen.

Anlage: Pläne