

<u>Beratungsabfolge:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Sitzungsart:</u>
Entscheidung im Ausschuss für Umwelt und Technik	10.01.2024	öffentlich

Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Liftparker und Stellplatz, Esslinger Höhe 22, Flst. 10558

Beschlussvorschlag:

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

<u>Finanzielle Auswirkung:</u>		<u>Im Haushaltsplan bereitgestellte Mittel:</u>	
☐ Ja ☒ Nein			
<u>Überschreitung:</u>		<u>Investitionsauftrag / Kostenstelle:</u>	
☐ Ja ☒ Nein			
<u>Finanzierungsvorschlag:</u>			
<u>Geschätzter jährlicher Aufwand:</u>			
☐ Ja ☐ Nein		Abschreibungen	€
		Personal- / Sachaufwand	€

Sachvortrag und Begründung:

In der Esslinger Höhe wurden die freien Bauplätze verkauft. Vorliegend soll ein Zweifamilienwohnhaus mit Liftparker und Stellplatz errichtet werden. Über das Vorhaben wurde bereits in den Sitzungen vom 14.09.2022 und 17.05.2023 beraten. Das Einvernehmen wurde aufgrund verschiedener Eingriffe und der gem. Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (Wall) versagt.

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 ein Einzelhaus zulässig.

Unter Ziffer A.13 des Bebauungsplanes 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.

Gem. der örtlichen Bauvorschrift B1.3. sind Dacheinschnitte bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 1,5 m zuzüglich seitlichen Dachüberstand von den Dachtraufen. Vorliegend sind jedoch lediglich 0,565m Abstand geplant. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.

Der Müllbehälterstandplatz, der Stellplatz, die Lichtschächte, die Terrasse sowie die Stützmauer sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Es wird nicht mehr in die private Grünfläche (Wall) eingegriffen. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen, Vergleichsfälle liegen vor.

Aufgrund der geänderten Planunterlagen wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.

Anlage: Pläne