

<u>Beratungsabfolge:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Sitzungsart:</u>
Ausschuss für Umwelt und Technik	06.07.2022	öffentlich

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Esslinger Höhe, Flst. 10543**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen der Gemeinde wird gem. § 36 i.V.m. §§ 30 Abs. 1 und 31 Abs- 2 BauGB 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 in letzter Zeit die freien Bauplätze verkauft. Vorliegend soll eine Doppelhaushälfte mit Garage 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.

Der Bebauungsplan sieht für die Garagen Sattel- oder Pultdächer vor. Vorliegend wird ein Flachdach beantragt. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Um eine bessere Nutzung des Wohnhauses zu ermöglichen (durch entsprechende Fenster etc.), befürwortet die Verwaltung eine entsprechende Befreiung, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.

Unter Ziffer A.13 des Bebauungsplans sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen als planungsrechtliche Festsetzungen festgesetzt. 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(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.

Gemäß Bebauungsplan ist eine Traufhöhe von max. 4,20 m zulässig. Vorliegend wird eine Überschreitung der max. zulässigen Traufhöhe beim Querbau um 1.33 m auf insgesamt 5.33 m beantragt. Hierzu bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine entsprechende Befreiung kann jedoch nicht befürwortet werden und ist nicht zulässig, da keine Vergleichsfälle genehmigt sind. Zudem würde es einen Präzedenzfall schaffen.

Daher wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu versagen.