

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

**Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport, Esslinger Höhe, Flst. 10551****Beschlussvorschlag:**

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

<b><u>Finanzielle Auswirkung:</u></b>	<b><u>Im Haushaltsplan bereitgestellte Mittel:</u></b>
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<b><u>Überschreitung:</u></b>	<b><u>Investitionsauftrag / Kostenstelle:</u></b>
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<b><u>Finanzierungsvorschlag:</u></b>	
<b><u>Geschätzter jährlicher Aufwand:</u></b>	
<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 Carport 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.

Die Treppe als Zugang zur Haustür liegt außerhalb des Baufensters. Daher bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Da es sich um eine offene Treppe handelt, wird eine Befreiung befürwortet.

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.

Die Luftwärmepumpe soll außerhalb des Baufensters errichtet werden. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Städtebauliche Gründe sprechen dem nicht entgegen, eine entsprechende Befreiung wird befürwortet.

Es ist ein Dachvorsprung mit 60 cm und 45 cm über der nördlichen und südlichen Baugrenze vorgesehen. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Prinzipiell sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen einzuhalten. Gemäß Bebauungsplan kann eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 0,3 m zugelassen werden. Eine Befreiung von 45 cm und 60 cm kann daher nicht befürwortet werden.

Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu versagen.