<u>Beratungsabfolge:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Sitzungsart:</u>
Ausschuss für Umwelt und Technik	19.10.2022	öffentlich

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz, Esslinger Höhe 18, Flst. 10553

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 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 entsprechender Fenster etc.), befürwortet die Verwaltung eine entsprechende Befreiung, sofern das Dach extensiv begrünt wird. 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 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.

Eine Treppe als Zugang liegt außerhalb des Baufensters. Daher bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Da es sich um eine offene Treppe handelt tritt sie nicht groß in Erscheinung. Eine Befreiung wird daher befürwortet.

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

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

Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu o.g. Sachlage zu erteilen.

Hinsichtlich einer Befreiung von der Traufhöhe wird auf die Vorlage und Entscheidung zur Erteilung des Einvernehmens zu einer Befreiung von der maximal zulässigen Traufhöhe verwiesen.