

<u>Beratungsabfolge:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Sitzungsart:</u>
Ausschuss für Umwelt und Technik	15.03.2023	öffentlich

**Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage sowie offenen Stellplätzen,
Esslinger Höhe 4, Flst. 10535**

Beschlussvorschlag:

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

<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 Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten, Garage und 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 ein Einzelhaus 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, 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. Damit Schlafzimmer auch auf der zur Stuttgarter Straße ausgerichteten Seite errichtet werden können, 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.

Der Zugang zum Haus, der Müllbehälterstandort, die Wärmepumpe sowie die Stellplätze und die Terrasse liegen außerhalb des Baufensters. Daher bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vergleichsfälle liegen vor, eine Befreiung wird daher 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.

Anlage: Baugesuche