

<b><u>Beratungsabfolge:</u></b>	<b><u>Datum:</u></b>	<b><u>Sitzungsart:</u></b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	17.05.2023	öffentlich

**Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelparkgarage 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 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 die freien Bauplätze verkauft. Vorliegend soll ein Zweifamilienwohnhaus mit Doppelparkgarage und Stellplatz errichtet werden. Über das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 14.09.2022 beraten. Das Einvernehmen wurde seinerzeit 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 Bebauungsplans 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.

Die Terrasse soll außerhalb des Baufensters errichtet werden. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vergleichsfälle liegen vor, städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.

Der Zugang zum Müllbehälterstandort soll in der privaten Grünfläche (Wall) errichtet werden. Hierfür bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Gem. Bebauungsplan sind in der privaten Grünfläche lediglich gärtnerische Nutzungen zulässig. Eine Befreiung wird nicht befürwortet.

Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu versagen.

Anlage: Pläne