

für die Ortsgemeinde Obernhof

AZ: 3 / 611 / 19

19 DS 16/ 0043

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Obernhof	öffentlich	

**Bauantrag für ein Vorhaben im Neuer Weg 11
Antrag auf Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes****Sachverhalt:**

Der geplante Neubau eines Einfamilienhauses mit Büro und Doppelgarage im Neuer Weg 11 war bereits Thema der Beratungen. In der Gemeinderatssitzung am 25.05.21 wurde das Einvernehmen zu den beantragten Gästezimmern, des Weinhandels und dem Büro für freiberufliche Tätigkeit zugestimmt. Im Rahmen der bauaufsichtlichen Prüfung des Antrags wurden von der Kreisverwaltung verschiedene Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt, so dass vom Antragsteller entsprechende Abweichungsanträge nachgereicht wurden.

Auf der Rückseite des geplanten Gebäudes kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung der überbaubaren Fläche, der Abstand von 8,00 m zur Straße auf der Gebäudevorderseite wird eingehalten. Da es sich nur um eine geringfügige Überschreitung auf der Gebäuderückseite handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die städtebaulichen Planungsziele des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

Weiterhin weicht die Drempe- und Sockelhöhe von den zulässigen Höhen gemäß B-Plan ab. Aufgrund der terrassenförmigen Ausführung des Gebäudes mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss als oberstem Geschoss ist der Drempe von der Straße aus nicht sichtbar. Zulässig ist eine zweigeschossige Bauweise, durch das zurückgesetzte Obergeschoss wirkt der Sockel optisch als Außenwand des Untergeschosses und ist nicht als Sockel wahrnehmbar.

Im Bebauungsplan sind Pflanzstandorte für Bäume vorgegeben. Durch die Änderung der Aufteilung der Grundstücke und der dadurch resultierenden Verschiebung des Wohnhausstandortes können die vorgegebenen Pflanzstandorte nicht realisiert werden. Es sind Ersatzpflanzungen an teilweise geringfügig verschobenen Standorten in gleicher Anzahl und Art geplant um die Anforderungen des Bebauungsplanes zu erfüllen.

Über die Zulässigkeit von Abweichungen entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) gemäß § 36 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde. Das Einvernehmen der Gemeinde gilt als erteilt, wenn nicht bis zum 31.07.21 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Zu der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Drenpel- und Sockelhöhe sowie den abweichenden Pflanzstandorten für Bäume wird gemäß § 36 BauGB das Einvernehmen hergestellt.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister