

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Attenhausen	öffentlich	

**Bauantrag für ein Vorhaben in Attenhausen, Wiesenstraße 6
Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 28. April 2023**Hinweis:

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool in der Wiesenstraße 6, Flur 1, Flurstück 77/2. Das nicht unterkellerte zweigeschossige Einfamilienhaus (Stadtvilla) soll mit einer Breite von 10,26 m und einer maximalen Tiefe von 10,66 m sowie einer Doppelgarage (teilweise im Erdgeschoss) und einem Pool errichtet werden. Das Dachgeschoss erhält eine flachgeneigte Walmdachkonstruktion mit 22° Dachneigung.

Mit Antrag vom 19.04.2022 wurde das geplante Bauvorhaben bereits durch den Antragsteller im Freistellungsverfahren gem. § 67 Landesbauordnung (LBauO) eingereicht. Hiernach war das Vorhaben zulässig, da es den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wiesenstraße“ nicht widersprach und die Erschließung gesichert ist.

Im aktuell vorliegenden Bauantrag plant der Bauherr die Höhenlage des Gebäudes aufgrund der vorliegenden topographischen Verhältnisse zu ändern. Um die Erdbewegungen so gering wie nötig zu halten, soll die Oberkante des Erdgeschossfußbodens gegenüber der ursprünglichen Planung um 1,70 m erhöht werden. Die festgesetzte Traufhöhe von max. 6,50 m kann daher nicht eingehalten werden und wird mit einer Höhe von 8,20 m über dem Höhenbezugspunkt (Oberkante Straßendecke in Gebäudemitte) überschritten. Die Gebäudehöhe liegt mit einer Firsthöhe von 10,27 innerhalb der Festsetzungen (max. 11,00 m). Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Abweichung von der Festsetzung der maximalen Traufhöhe.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiesenstraße“ der Ortsgemeinde Attenhausen, so dass sich die Zulässigkeit nach § 30 Baugesetzbuch

(BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dem Vorhaben kann nicht zugestimmt werden, da die beantragte Abweichung der Traufhöhe um 1,70 m den Grundzügen der Planung widerspricht und damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erwarten ist.

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Attenhausen als erteilt, wenn nicht bis zum 28. April 2023 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Ortsgemeinde Attenhausen wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool in der Wiesenstraße 6, Flur 1, Flurstück 77/2 versagt.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister