



Beschlussvorlage (Nr. 2017-0103)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	14.08.2017

**TOP:**

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
Baugrundstück: Albert-Einstein-Str. 8 + 10, Flst.Nrn. 5023 + 5024

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 31, 36 BauGB erteilt.

Dem Antrag auf Befreiung wird zugestimmt, ebenso den im Sachverhalt aufgeführten, weiteren Befreiungen.

**Sachverhalt:**

Bauherren: Eheleute Makridis-Zepeda, Brühl

Im Baugenehmigungsverfahren planen die Bauherren den Neubau eines Einfamilienhauses (Flachdach, 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, Wohnfläche: 405,39 m<sup>2</sup>, Nutzfläche: 103,89 m<sup>2</sup>, Traufhöhe: 6,50 m, Firsthöhe: 9,30 m) und einer Doppelgarage auf den beiden Baugrundstücken Albert-Einstein-Str. 8 + 10, Flst.Nrn. 5023 + 5024. Im Dachgeschoss befinden sich lediglich zurückversetzt ein Abstellraum und das Treppenhaus mit einem Zugang zum Flachdach.

Das Gesamtgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bäumelweg Nord“ von 2013 und ist somit nach § 31 Baugesetzbuch zu bewerten.

Im B-Plan ist im Bereich von WA 1 eine Traufhöhe bis zu 6,50 m und eine Firsthöhe bis 11,50 m zulässig und somit eingehalten.

Bezüglich der **Überschreitung der vorderen Baugrenze** (zwischen 0,50 m und 1,0 m Tiefe und einer Länge von 22,29 m) zur Albert-Einstein-Straße („aus architektonischen Gründen“) wird ein Antrag auf Befreiung gestellt. Dies hängt auch zum Teil an dem leicht konisch verlaufenden Baufenster, das jeweils 3,0 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze entfernt ist.

Folgende, **weitere Befreiungen außerhalb der vorderen Baugrenze** wurden festgestellt, die als geringfügig, vorgelagerte Bauteile als zulässig erachtet werden können:

1. Hauseingangsüberdachung (3,11 m Breite, 1,0 m Tiefe)
2. Lichthof (ca. 2,80 m Breite, ca. 1,20 m Tiefe).

Laut Bebauungsplan sind Terrassen bis zu 20 m<sup>2</sup> auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig, so auch der kleine Teil der geplanten Terrasse.

Auf unsere Angrenzerbenachrichtigungen haben alle Nachbarn schriftlich „keine Einwendungen“ erklärt.

Vor der Zufahrt zur Doppelgarage steht im öffentlichen Parkraum ein Baum, der gegebenenfalls zu Lasten der Antragsteller zu verlegen ist.

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben kann erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Dies ist nach Ansicht der Gemeindeverwaltung hier der Fall.

Der Bürgermeister:

**Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss