



Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am **18.04.2023**

Sitzungsvorlage

Bauanträge

Großrinderfeld

5.1 Dachgeschossausbau, Einbau von 2 Wohneinheiten und 5 Schleppgauben auf Flst.Nr. 1069

TOP 5:

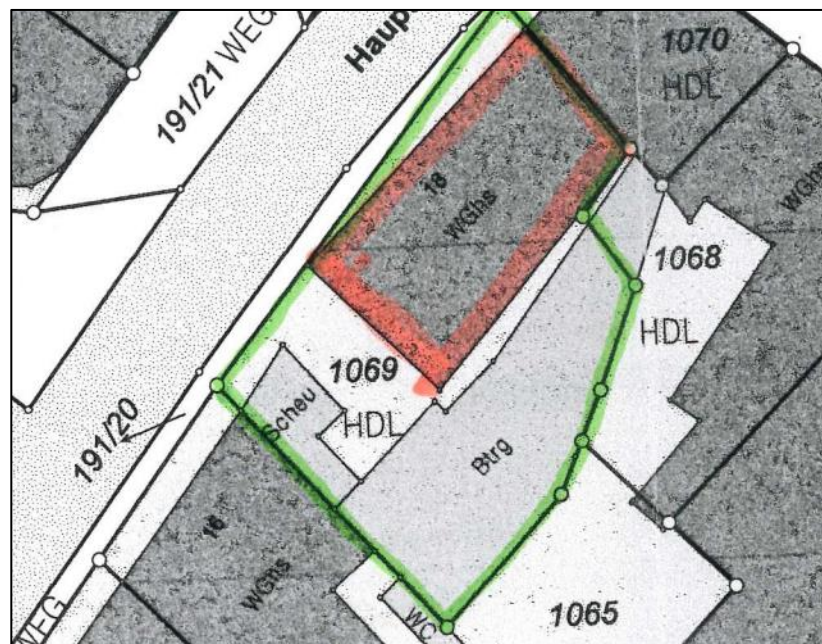
Ilmspan

5.2 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Flst.Nr. 37 (Bauvoranfrage)

5.3 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Flst.Nr. 4034

Großrinderfeld

5.1 Einbau von zwei Wohneinheiten und fünf Schleppgauben auf Flst.Nr. 1069



Sachverhalt:

Das Baugesuch wird voraussichtlich in der nächsten Ortschaftsratsitzung behandelt.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Somit muss sich das Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Zudem muss die Erschließung gesichert sein.



Der Einbau der zwei Wohneinheiten ist im Dachgeschoss des Hauses geplant. Die First- und Traufhöhe, wie auch die Dachform sowie Dachneigung des Gebäudes werden durch den Einbau nicht geändert. Ein Bauantrag hierzu wurde bereits im Mai letzten Jahres eingereicht, jedoch ergaben sich Änderungen für die es einen gesonderten Bauantrag benötigt.

Von den fünf Gauben sollen drei Gauben auf der Süd-Ost-Seite und zwei auf der Nord-West-Seite des Daches eingebaut werden. Die Dachgauben auf der Süd-Ost-Seite haben unterschiedliche Breiten von 1,20 m; 4,15 m und 2,30 m. Die beiden Gauben auf der Nord-West-Seite sind beide ca. 2,00 m breit.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Beschlussvorschlag: Dem Einbau von zwei Wohneinheiten und fünf Schleppgauben auf Flst.Nr. 1069 im Ortsteil Großrinderfeld wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Ilmspan

5.2 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Flst.Nr. 37 (Bauvoranfrage)



Das Baugesuch wird voraussichtlich in der Ortschaftsratsitzung am 11.04.2023 behandelt.



Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Somit muss sich das Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Zudem muss die Erschließung gesichert sein.

Das Grundstück ist noch nicht mit Wasser- und Kanalzugang erschlossen, der Antragsteller kann dies jedoch kostenpflichtig über die Gemeinde tun lassen.

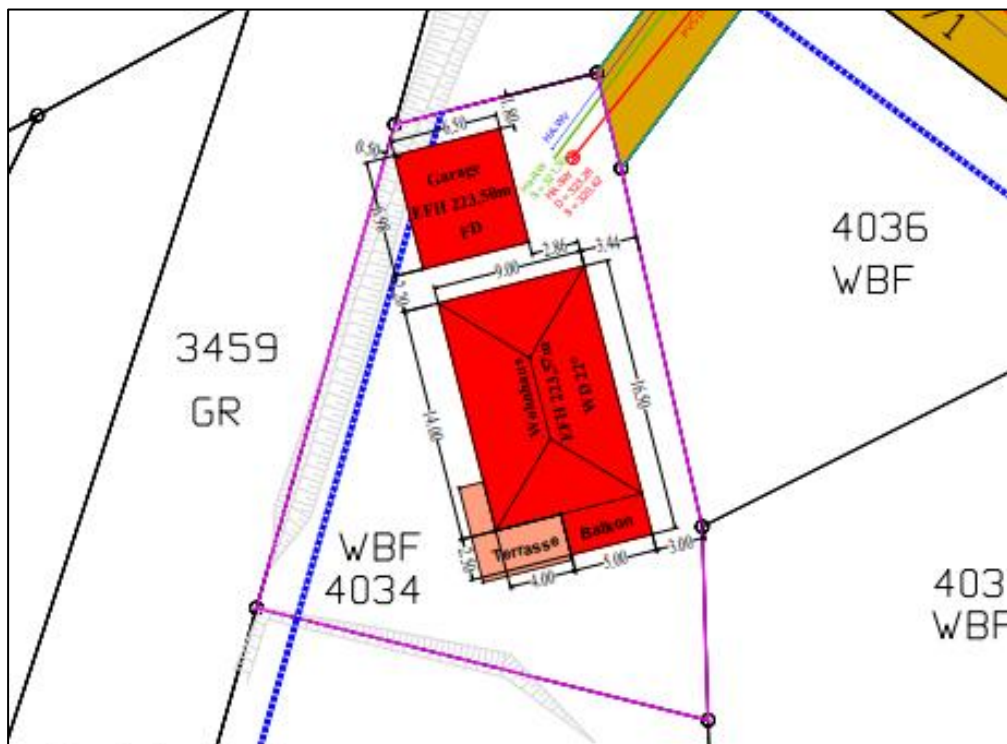
Das geplante Haus liegt im hinteren Teil des Grundstückes. Das Haus ist mit einer Firsthöhe von 7,08 m, einer Traufhöhe von 4,88 m, sowie einem Satteldach mit 25 ° Dachneigung geplant.

Die Garage grenzt am Nachbargrundstück Flst.Nr. 35/1 an. Sie hat eine Grundfläche von 30,36 m², eine Höhe von ca. 2,80 m und ist mit einem Flachdach geplant.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt die Erteilung eines Bauvorbescheides mit der Bedingung, dass der Antragsteller das Grundstück vor Baubeginn entsprechend über die Gemeinde erschließen lässt.

Beschlussvorschlag: Der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Flst.Nr. 37 (Bauvorbescheid) im Ortsteil Ilmspan wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

5.3 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Flst.Nr. 4034





Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Würzburger Weg“.

Das Haus ist mit einer Traufhöhe von 5,70 m und einer Firsthöhe von 7,54 m geplant. Der Antragsteller wurde vor Beantragung bereits darüber informiert, dass Befreiungen hinsichtlich der Traufhöhe nur bis 5,68 m genehmigt werden. (Diese genehmigte Befreiung liegt 1,48 m über der im Bebauungsplan festgelegten Traufhöhe von 4,20 m.)

Des Weiteren ist im Bebauungsplan eine Dachneigung von 30 – 40 ° festgelegt, das Haus ist mit einem Walmdach mit einer von Dachneigung von 22 ° geplant, der Antragsteller bittet hierbei um eine Befreiung. Außerdem wird im Bebauungsplan festgelegt, dass maximal 2 Vollgeschosse gestattet sind, wobei das zweite Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig ist. Das bittet der Antragsteller zu befreien.

Die geplante Garage hat eine Höhe von 2,40 m und eine Grundfläche von 42,83 m². Die Garage ist außerhalb des festgelegten Baufensters geplant, was auf den Grundstückszuschnitt zurückzuführen ist. Auch hier bittet der Antragsteller um Befreiung.

Sowohl die Dachneigung, die Anzahl der Vollgeschosse und auch das Überschreiten des Baufensters wurden bei ähnlich gelagerten Fällen im selbigen Bebauungsplangebiet befreit, somit sind die Befreiungen dahingehend auch in diesem Fall zu erteilen.

Im Bauantrag werden sowohl die Traufhöhe von 4,20 m, welche ursprünglich im Bebauungsplan festgelegt wurde, wesentlich, als auch die bisher maximal befreite Höhe der Traufe von 5,68 m um 2 cm überschritten.

Aufgrund der Geringfügigkeit empfiehlt die Gemeindeverwaltung die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Beschlussvorschlag:

Dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Flst.Nr. 4034 im Ortsteil Ilmspan wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.


Johannes Leibold
Bürgermeister