

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 60/0685/2019
Verantwortung: Reuter, Marielle

**Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Kinzigring 15
Bauantrag mit Befreiungen: Neubau eines Einfamilienhauses mit
Einliegerwohnung und Garagen
Grundstück: Kinzigring 15, Spielberg, Flst.Nr. 3942**

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	13.02.2019	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt wolle das Gemeindecinvernehmen zu den genannten Befreiungen und dem gesamten Bauvorhaben erteilen.

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Im oberen Berg/ Im unteren Berg/ Im Zeil“ in Karlsbad-Spielberg.

Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle ein reines Wohngebiet vor. Das Vorhaben wird dem gerecht. Ebenso wird das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung bzgl. überbauter Grundstücksfläche und Geschossfläche eingehalten.

Auch sieht der Bebauungsplan im Bereich des Bauvorhabens als Festsetzungen ein Vollgeschoss sowie eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 7,50 m vor. Das Dachgeschoss stellt kein Vollgeschoss dar, somit ist nur ein Vollgeschoss vorgesehen. Geplant sind eine Traufhöhe von 5,48 m und eine Firsthöhe von 7,63 m, damit liegt eine Überschreitung der Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe vor.

Für diese Maße ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig. Als Referenzobjekte kann man hier die Trauf- und Firsthöhen entlang des Straßenzugs heranziehen. Dabei ist festzustellen, dass auch bei direkt benachbarten Grundstücken Haus Nr. 11 und 13/1 von den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen befreit wurde.

Daher passt die Planung aus Sicht der Verwaltung in die nähere Umgebung und eine Befreiung für eine Traufhöhe von 5,48 m und eine Firsthöhe von 7,63 m kann erteilt werden.

Der Bebauungsplan sieht weiter nur Satteldächer vor. Für einen Teil des Gebäudes ist eine Dachterrasse vorgesehen. Auch hier ist eine Befreiung vom Bebauungsplan notwendig. Da es sich nur um einen kleineren Teil des Gebäudes handelt und der Hauptteil des Gebäudes mit Satteldach geplant ist, hat die Verwaltung auch hier keine Bedenken und empfiehlt die Befreiung zur Dachterrasse zu erteilen.

Geplant ist zudem ein Pool im rückwärtigen Teil des Grundstücks. Ein Pool stellt eine bauliche Anlage dar. Laut Bebauungsplan ist die Errichtung von baulichen Anlagen außerhalb der vorgeschriebenen Baugrenzen nicht zulässig, somit bedarf es auch hier einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der Pool tritt nach außen nicht in Erscheinung, er verschwindet komplett im Erdreich und stellt daher keine Beeinträchtigung für das Gebiet dar. Die Verwaltung hat keine Bedenken und empfiehlt die Befreiung von den Festsetzungen für den Pool.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt den Befreiungen zur Trauf- und Firsthöhe nach der Sachverhaltsdarstellung zuzustimmen, ebenso der Befreiung zum Bau der Dachterrasse und der Befreiung zum Bau des Pools und damit das Gemeindeeinvernehmen zum gesamten Bauvorhaben zu erteilen.

Anlagenverzeichnis:

- Lageplan
- Ansichten