BESCHLUSSVORLAGE

GEMEINDE KARLSBAD
wohnen · arbeiten · erholen

Vorlagen Nr: 60/1133/2021

Verantwortung: Reuter, Marielle

Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Schubertstraße 9
Bauantrag mit Befreiungen: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport
Grundstück: Schubertstraße 9, Langensteinbach, Flst.Nr. 8623

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	09.06.2021	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt wolle das Gemeindeeinvernehmen zu folgenden Befreiungen -
1. Überschreitung der Baugrenze mit Balkon und Erker
2. Zurücktreten des Gebäudes von der Baulinie
3. Überschreitung der Traufhöhe
4. Abgrabungen und Aufschüttungen von > 1,00 m
5. Garage mit Flachdach
- und damit zum gesamten Bauvorhaben erteilen.

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schneidergärten I“ in Karlsbad-Langensteinbach. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein reines Wohngebiet festgesetzt.
Hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung gibt es u.a. eine Festsetzung für die max. Traufhöhe, die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinie und Baugrenze festgesetzt.
Zudem sieht der Bebauungsplan noch verschiedene Gestaltungsvorschriften vor.

Die Bauherrschaft hat nun mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

1. Überschreitung der Baugrenze mit Balkon und Erker
Bei dem geplanten Wohnhaus handelt es sich um ein Holzskeletthaus. Es verfügt über ein festes Konstruktionsraster. Geplant ist östlich ein Erker. Dieser hat die Maße von 1,86 m x 4,76 m. Es handelt sich somit nicht um ein „untergeordnetes Bauteil“ (max. 1,50 x 5,00 m). Auf Grund des Konstruktionsrasters lässt sich der Anbau nicht um 30-40 cm einkürzen. Es bedarf somit einer Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze in östlicher Richtung.
Beim Nachbaranwesen Schubertstraße 7 gibt es ebenfalls eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze eines nicht untergeordneten Bauteils. Dies kann als Referenzobjekt dienen.
Weiter sollen die Balkone in den Maßen eines untergeordneten Bauteils über die Baulinie im Süden bzw. die Baugrenze im Norden hinausragen. Diese treten aber nicht weiter als der große Dachvorsprung hervor. Eine Befreiung in diesen Maßen kann ebenso erteilt werden, dies trägt das Landratsamt mit.

2. Zurücktreten des Gebäudes von der Baulinie
Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Bauvorhabens zur Straßen hin eine „Baulinie“ fest (im Lageplan rot gekennzeichnet). Anders als bei der „Baugrenze“ (blau) muss grundsätzlich direkt an eine solche Baulinie angebaut werden. Um einen Carport vor dem Haus und einen Eingang zur Einliegerwohnung errichten zu können, soll das Haus um rund 1,00 m von der Baulinie zurückrücken. Dadurch, dass in diesem vorderen Bereich des Hauses ein großer Dachüberstand und der Balkon errichtet werden, ist das Zurückrücken optisch nicht wahrnehmbar.
Auch hier dient das Nachbaranwesen Schubertstraße 7 als Referenzobjekt. Dieses rückte ebenfalls von der vorderen Baulinie ab.

3. Überschreitung der Traufhöhe
Geplant ist eine Überschreitung der Traufhöhe talseits von rund 0,50 m. Diese ist nach dem Bebauungsplan durch einen natürlichen Bezugspunkt im Gelände festgesetzt. Die topographischen Verhältnisse des Grundstücks weisen am Bezugspunkt eine Senke auf, sodass dies zum Nachteil der Höhenfestsetzung ist. Die max. Traufhöhe bergseits wird deutlich unterschritten. Im Gesamtbild zu den Nachbargebäuden fügt sich die Planung in die Höhenentwicklung ein. Im selben Baugebiet wurde in der Johann-Sebastian-Bach-Straße 10 eine vergleichbare Befreiung erteilt. .

4. Abgrabung und Aufschüttungen von > 1,00 m
Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Einliegerwohnung und eine entsprechenden Eingang sicherzustellen, muss eine Abgrabung zwischen Garagenzufahrt

und Eingang Einliegerwohnung von rund 1,80 vorgenommen werden. Die max. Aufschüttung rund um den Erker beträgt 1,50 m.
Nach den Gestaltungsvorschriften dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen nicht mehr als 1,00 zum natürlichen Gelände betragen.
Vergleichbare Befreiungen gibt es mehrfach im Gebiet.

5. Garage mit Flachdach
Zudem sind Garagen, anders als Carports, grundsätzlich nicht als Flachdach zulässig, außer sie sind begehbar.
Geplant ist die Garage als Flachdach auszubilden. Sie soll somit nicht zu dominant wirken, insbesondere soll hiermit auch auf die Belange der Angrenzer Rücksicht genommen werden.
Garagen mit Flachdach wurden schon mehrfach im Gebiet errichtet.

Insgesamt sieht die Verwaltung die genannten Befreiungen als städtebauliche vertretbar an und empfiehlt somit das Gemeindeeinvernehmen zu den genannten Befreiungen zu erteilen.

Jens Timm
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Lageplan
- Ansichten