BESCHLUSSVORLAGE

GEMEINDE KARLSBAD
wohnen · arbeiten · erholen

Vorlagen Nr: 60/1210/2021

Verantwortung: Reuter, Marielle

Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Martin-Luther-Straße 7/1
Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Carport
Grundstück: Martin-Luther-Straße 7, Langensteinbach, Flst.Nr. 1628/16

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	10.11.2021	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt wolle das Gemeindeeinvernehmen zu den Befreiungen

1. Drehung der Firstrichtung
2. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung
3. Überschreitung der Baugrenze

und damit zu dem gesamten Bauvorhaben erteilen.

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterhalb der Hohlgass“ in Karlsbad-Langensteinbach und ist daher nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in „zweiter Reihe“ nach Abbruch der bestehenden Wirtschaftsgebäude.

Das Wohnhaus soll mit zwei Vollgeschossen und Satteldach errichtet werden.

Der Bebauungsplan sieht grundsätzlich sowohl in erster als auch in zweiter Reihe eine giebelständige Bebauung vor. Auf Grund der rückwärtigen Baugrenze und dem einzuhaltenden Abstand zum vorderen Gebäude ist ein giebelständiges Gebäude mit ansprechender Größe nicht zu realisieren. Die Planung sieht daher die Drehung der Firstrichtung um 90° vor, sodass das Gebäude traufständig errichtet werden soll.
Für die Drehung der Firstrichtung ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.
Da im Geltungsbereich einige Gebäude in zweiter Reihe bereits mit traufständiger Firstrichtung errichtet wurden, hat die Verwaltung keine Bedenken und empfiehlt die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Das geplante Satteldach soll mit einer Dachneigung von 25° errichtet werden, der Bebauungsplan sieht eine Dachneigung von 40-50° vor. Eine Befreiung ist erforderlich. Nach Auffassung der Verwaltung ist auch diese Abweichung vom Bebauungsplan in zweiter Reihe städtebaulich vertretbar.

Das Bauvorhaben überschreitet zudem die rückwärtige Baugrenze mit den Maßen eines untergeordneten Bauteils (max. 1,50 m x 5,00 m). Diese Überschreitung der Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO wird von der Baurechtsbehörde in der Regel genehmigt. Formal sollte auch dazu eine Befreiung erteilt werden, die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere zur Höhenentwicklung, werden eingehalten, ebenso die Vorgaben der Stellplatzsatzung.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zu den drei genannten Befreiungen und damit zu dem gesamten Bauvorhaben zu erteilen.

Jens Timm
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Lageplan
- Ansichten