

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/102/2016

**Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagen;
Am Dorfweiher 25; Fl.-Nr. 855;
Az.: 2016-361-VV**

| Beratungsfolge | Termin | Ö/N | Vorlagenart | Abstimmung |
|---|------------|-----|-------------|------------|
| Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb | 12.07.2016 | Ö | Beschluss | |

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, Vermessung und Bodenordnung, Tiefbauamt, Grundstücksentwässerung, ESTW, Naturschutz und Landschaftsplanung, Baumschutz, Landschaftsschutz

I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen werden nicht erteilt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Bebauungsplan: 171 (6. Deckblatt)

Gebietscharakter: Reines Wohngebiet (WR)

Widerspruch zum Vollgeschossanzahl;

Bebauungsplan: Überschreitung der Wandhöhe

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

1. Auf dem Grundstück in Kosbach nördlich des Dorfweihers soll ein Doppelhaus mit Garagen errichtet werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes 171, 6. Deckblatt. Dieser setzt unter anderem Folgendes fest:

- 1 Vollgeschoss
- Satteldach bis 38° oder Flachdach
- Wandhöhe max. 3,5 m

Die vorliegende Planung weist zwei Vollgeschosse auf, da das Staffelgeschoss auf seiner ganzen Grundfläche höher als 2,30 m ist.

Die Überschreitung der Wandhöhe mit 8,20 m anstatt der festgesetzten 3,50 m entsteht ebenfalls durch dieses Staffelgeschoss sowie die Hanglage nach Süden. Aufgrund der Lage der Straße im Norden kann das Gebäude nicht tiefer gesetzt werden (Rückstauenebene).

Die Befreiungen von der Anzahl der Vollgeschosse und der Wandhöhe werden nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Der Kosbacher Ortsrand ist aus städtebaulichen Gründen bis auf wenige Bereiche 1-geschossig festgesetzt. Die 2-geschossigen Bereiche sind den bei Aufstellung des Bebauungsplanes schon vorhandenen 2-geschossigen Gebäuden geschuldet. Die Erteilung der beantragten Befreiungen würde einen städtebaulich nicht erwünschten Bezugsfall schaffen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Alle Nachbarn haben zugestimmt.

Anlagen: Lageplan M 1 / 1000
 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan
 Grundrisse EG und DG
 Ansichten

III. Abstimmung
 siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang