



Sitzungsvorlage

Vorlagen Nr.: SV/041/2023

Federführung: Bauamt	Datum: 06.04.2023
Sachbearbeiter: Melina Fischer	

Zuständigkeit Gemeinderat	Datum 14.09.2023	Beratungsziel Entscheidung	Öffentlichkeitsstatus öffentlich
------------------------------	---------------------	-------------------------------	-------------------------------------

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren Muldenstr. 17, Flst: 10948, Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage hier: Beratung und Beschlussfassung über die Erteilung des Einvernehmens

I. Beschlussantrag

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage sowie zu den beantragten Befreiungen hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Stellung des Querbau (Firstrichtung Querbau) auf dem Grundstück Muldenstraße 17, Flst. Nr. 10948 in 74930 Ittlingen.

II. Finanzielle Auswirkung

Das Bauvorhaben hat keine finanzielle Auswirkung für die Gemeinde Ittlingen.

III. Sachverhalt

Die Bauherren haben erstmalig am 05.04.2023 einen Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren für den Bau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück in der Muldenstr. 17, Flst. Nr. 10948 nach § 52 LBO eingereicht.

Das Baugrundstück liegt nach § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Katzenrain II“.

Die Bauherren haben im Bauantrag vom 05.04.2023 nach § 31 BauGB einen Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt. Es wurde die Befreiung der Stellung der gesamten baulichen Anlage (Firstrichtung), die Befreiung der Gebäudehöhe sowie die Befreiung der Dachform beantragt. Der Bauantrag vom 05.04.2023 wurde von dem Baurechtsamt Eppingen vorgeprüft und abgelehnt, da aufgrund der geplanten Befreiung der Firstrichtung die Grundzüge der Planung berührt und aufgrund der Homogenität die Firstrichtung im Verlauf der Muldenstraße auch nicht städtebaulich vertretbar gewesen wäre.

Die Bauherren hatten aufgrund der Ablehnung den Bauantrag vom 05.04.2023 zurückgezogen und einen neuen Bauantrag eingereicht. Dieser ging am 24.07.2023 bei dem Baurechtsamt Eppingen ein und wurde bereits vorgeprüft.

Die neuen Planungen sehen nun zwei Satteldächer vor, die sich im 90 Grad Winkel kreuzen.

Die Bauherren beantragen mit der Nachlieferung nach § 31 BauGB folgende Befreiungen:

- Befreiung der Gebäudehöhe
- Befreiung der Stellung des Querbaus (Firstrichtung des untergeordneten Baus)

Unter Punkt 2.0 des Bebauungsplans „Katzenrain II“ werden für zweigeschossige Bebauungen ein Höchstmaß von 6,50 Meter festgesetzt. Im Bereich der Hanglage beträgt die Gebäudehöhe jedoch 7,10 Meter.

Laut Punkt 1.5 des Bebauungsplanes soll die dominierende Stellung des Wohngebäudes entsprechend der Pfeileintragung verlaufen. Die Anordnung des Hauptgebäudes erfolgt nach der Pfeileintragung, jedoch richtet sich der Querbau (untergeordneter Bau) entgegen der Pfeileintragung.

Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt Eppingen fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung ein, da der Hauptkörper entsprechend der Pfeileintragung des Bebauungsplans angeordnet ist. Der Querbau wird als untergeordnetes Bauteil betrachtet, weshalb das Einvernehmen zur Befreiung erteilt werden kann. Die Befreiungen der Draufhöhe wird als unproblematisch erachtet.

Insofern empfiehlt die Gemeindeverwaltung dem Gemeinderat, das Einvernehmen zum Neubau des Wohnhauses mit Doppelgarage sowie zu den beantragten Befreiungen der Gebäudehöhe und der Stellung des Querbaus (Firstrichtung Querbau) auf dem Grundstück Muldenstraße 17, Flst. Nr. 10948 zu erteilen.

IV. Anlagen

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt