



Gemeinderat

Gemeinde Neckartailfingen

-BÜRGERMEISTERAMT-

Datum: 05.03.2024

Az.: 632.62 - Hd

Bearbeiter: Frau Hild

Sitzungsnummer: 3/2024

TOP: 4.2.

Sitzungsvorlage Nr.: 24/2024

Gremium	Sitzungstag	Status	Beratungszweck
Gemeinderat	19.03.2024	öffentlich	Beschlussfassung

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage
Baugrundstück: Flst.Nr. 4344/1, Hohenneuffenstraße, Neckartailfingen

Anlagen

Sachverhalt

Der Bauherr plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt 9,58 m x 7,48 m. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40°. Die Firsthöhe beträgt 8,45 m und die Traufhöhe beträgt 4,75 m. Die EFH ist bei 283,50 müNN geplant. Auf der südwestlichen Seite des Gebäudes entsteht eine Terrasse. Im nordöstlichen Bereich des Flurstücks ist eine Doppelgarage geplant. Die Grundfläche der Doppelgarage beträgt 36 m² und hat ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20°. Die Überschreitung der Baugrenze beträgt 12 m², das entspricht 2,2 % der maßgebenden Grundstücksfläche.

Dem Bauantrag ist ein Antrag auf Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beigelegt:

Abweichung/Ausnahme/Befreiung	Begründung
1. Überschreitung der EFH um 0,30 m	Das geplante Einfamilienhaus weicht um 0,30 m von der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ab. Diese Überschreitung resultiert aus der Entscheidung die Erdgeschossfußbodenhöhe auf eine hochwassersichere Höhe gemäß HQ Extrem zu planen. Dieser Ansatz wurde im Vorfeld mit der unteren Wasserschutzbehörde abgestimmt. Die Empfehlung lautet ebenfalls auf HQ Extrem zu planen. Es wurde trotzdem die zulässige Trauf- bzw. Firsthöhe eingehalten. Die Trauf- und Firsthöhe wurde ab der geplanten Bezugshöhe gemessen. Trotz Abweichung von der zulässigen EFH wird die festgesetzte Traufhöhe um 0,55 m und die festgesetzte Firsthöhe um 2,05 m unterschritten. Die Entscheidung für eine Holzkonstruktion erfolgte bewusst im Sinne der Nachhaltigkeit. Holzwände sind jedoch empfindlicher gegenüber Hochwasser. Diese Information dient der vollständigen Transparenz.

2. Überschreitung der Baugrenze durch die Doppelgarage	Aufgrund des schmalen Grundstücks und um den Garten besser nutzen zu können, wurde die Doppelgarage parallel zur Straße auf das Grundstück geplant.
--	---

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der folgenden Bebauungspläne:

1. Länder II
2. Länder II, 2. Änderung

Das Vorhaben ist daher nach § 30 BauGB zu beurteilen. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans / örtlichen Bauvorschriften:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. Überschreitung der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) um 0,30 m

Die EFH wird bei **283,50 müNN** geplant. Die EFH ist im Bebauungsplan mit **283,00 müNN** festgesetzt. Laut Bebauungsplan ist es zulässig, von der festgesetzten EFH um maximal +/- 0,20 m abzuweichen. Hier wird um weitere 0,30 m von der festgesetzten EFH abgewichen. Hierfür ist eine Befreiung notwendig. Im Bebauungsplan Länder II gab es bisher keine Befreiungen zu der Abweichung der zulässigen EFH. Das Flurstück liegt im Hochwassergefahrenbereich. Der Gewässerschutz des Landratsamtes Esslingen wird um Prüfung gebeten.

2. Überschreitung der Baugrenze durch die Doppelgarage

Die Doppelgarage wird teilweise außerhalb des Baufensters errichtet. Laut Bebauungsplan sind Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Überschreitung beträgt 12 m², das entspricht 2,2 % der maßgebenden Grundstücksfläche. Hier ist eine Befreiung notwendig. Im Bebauungsplan Länder II wurden bereits Befreiungen zu der Überschreitung des Baufensters für Garagen und Carports erteilt. Die bereits erteilten Befreiungen bei der Überschreitung der Baugrenze für Garagen und Carports liegen bei ca. 3,4 %.

Die Abstandsflächen werden im Genehmigungsverfahren vom Baurechtsamt Esslingen geprüft.

Beschlussantrag

Zu dem Bauvorhaben auf dem Grundstück Flst. 4344/1, Hohenneuffenstraße in Neckartailfingen wird das kommunale Einvernehmen zu den erforderlichen Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 31 i. V. mit § 36 BauGB erteilt.

Finanzielle Auswirkungen?	Gesamtkosten der Maßnahmen	Jährliche Folgekosten /-lasten	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	€	€	€

Veranschlagung

<u>Gemeinde</u>	
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt
u.a. Teilhaushalt	u.a. Produktgruppe