Stadt Aichtal **Landkreis Esslingen**	Datum Az.: Bearbeiter:	10.11.2022 632.1 Matthias Hirn
Sitzungsvorlage Nr.: **2022/181**		

Ausschuss für Umwelt und Technik	**Entscheidung**	**öffentlich**	**30.11.2022**

Thema: Bauantrag: Neubau Wohnhaus, Lichtensteinstraße 11

Referent:

Sachdarstellung:

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung, Lichtensteinstraße 11. Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Läpperwiesen“. Das Vorhaben ist gemäß § 30 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Das Vorhaben soll auf einer bisher nicht bebauten Grundstücksfläche im Bereich der Wendeplatte der Lichtensteinstraße errichtet werden.

Der circa 9,3 m Breite und 12,3 m tiefe Baukörper soll als freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung entstehen. Auf dem, dem Geländeverlauf angepassten Erdgeschoss, soll ein Dachgeschoss mit circa 1,0 m hohen Kniestock entstehen, das nach oben mit einem Satteldach Dachneigung 30° abschließt. Im nördlichen Grundstücksteil soll eine Doppelgarage errichtet werden. Zur Lichtenstein Straße hin ist ein zusätzlicher Stellplatz geplant.

Die Vorgaben des Bebauungsplans werden von dem Vorhaben bezüglich der Lage des Baukörpers zur festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche berührt. Wie dem Lageplan zu entnehmen ist überschreitet der Baukörper in westlicher Richtung die Baugrenzen um circa 2,5 m auf der gesamten Gebäudebreite. Dieser Sachverhalt wurde bereits in der Entwurfsphase mit der Verwaltung diskutiert, und anhand von vorhandenen Präzedenzfällen im Plangebiet erörtert. Begründet wird die Abweichung von dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit dem gewünschten und notwendigen Abstand des geplanten Gebäudes zur sich östlich anschließenden Bebauung und den dort vorhandenen Aufenthaltsflächen in den Freianlagen. Diese Begründung ist aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbar.

Wie im Lageplan zu entnehmen ist kommt es auch bei dem Gebäude Lichtensteinstraße 13 zu einer Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche auf gesamte Breite. Darüber hinaus finden sich im Plangebiet weitere vergleichbare Fälle. Das Argument, dass die Ziele der Planung entsprechend § 31 Abs. 2 BauGB berührt sind, kommt damit nicht zum Tragen. Die Befreiung ist darüber hinaus aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar. Allerdings wird angeregt, wie in der Vergangenheit bereits praktiziert, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine äquiva-

lent große Fläche als Bauverbotsfläche ausgewiesen wird, und diese durch Baulast gesichert wird.

Darüber hinaus wird der Bauherrschaft nahegelegt, das geplante Flachdach der Doppelgarage extensiv zu begründen.

Beschlussantrag:

Dem Antrag auf Baugenehmigung – Neubau Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Lichtensteinstraße 11 – wird zugestimmt.

Der Befreiung gemäß § 31 Baugesetzbuch für die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche wird unter der Bedingung zugestimmt, dass eine äquivalent große Fläche innerhalb der überbaubare Grundstücksfläche mit einem Bauverbot belegt wird, und dieses Bauverbot durch eine Baulast gesichert wird.

Unter den oben genannten Bedingungen wird das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch hergestellt

Lageplan
Planunterlagen