



BRETZFELD

DAS TOR ZUM
HOHENLOHER LAND

**Beratungsunterlage Nr. 29/2020 zur
öffentlichen Gemeinderatssitzung am 18.06.2020**

TOP 1: Baugesuch
g) Neubau Wohnhaus mit Lager und Büroräumen auf Flst. 1385/4, Seewiesen-
straße, Bretzfeld-Waldbach
(BBPl; AAB-Antrag)

Amt: Bauamt

Aktenzeichen/Kürzel: 632.6/Wb Datum: 08.06.2020

Kosten: HHSt.:
Planansatz: Planjahr:
Mehr-/Minderausgaben: Deckungsvorschlag:

I. Sachverhalt

Der Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit Lager und Büroräumen auf Flst. 1385/4, Seewiesenstraße in Bretzfeld-Waldbach ist am 08.06.2020 bei der Gemeinde Bretzfeld eingegangen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Oberen See, 1. Änderung“ rechtskräftig seit dem 16.01.1987. Der Bebauungsplan sieht Baugrenzen vor, die hier minimal überschritten werden.

Da es bereits Befreiungen im Bebauungsplangebiet bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche gibt schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor, auch hier der Befreiung von der überbaubaren Grundstücksfläche zuzustimmen.

Die Dachneigung beträgt für diesen Bereich im Bebauungsplan 28-33°. Hier soll das Satteldach mit einer Dachneigung von 15° ausgeführt werden. Bisher gibt es im Bebauungsplangebiet nur Befreiungen von wenigen Graden Differenz, am nachbarlichen Garagengebäude an der Ecke zur Scheppacher Straße wurde kürzlich einer Dachneigung mit 22° zur Befreiung zugestimmt. Die Verwaltung sieht die Dachneigung in diesem Fall nicht als städtebaulich maßgebend an, da das Gebäude mit den zulässigen 2 Vollgeschossen und der Höhe sich an dem vorderen jetzt neu gebauten Garagengebäude orientiert.

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat vor, der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der Dachneigung zuzustimmen.

Das geplante Garagengebäude liegt im Bereich des Bebauungsplans in welchem MI (Mischgebiet) festgesetzt ist. Das heißt, dass die Nutzung in diesem Bereich überwiegend gewerblich sein muss. Die gewerbliche Nutzung wird hier lt. Bauherr 59% betragen, Wohnen lediglich 41%. Wie in einem kürzlich gestellten Baugesuch auf Flst. 1385/2 sollte auch hier ein entsprechender Nachweis der gewerblichen Nutzung zu erbringen und Grundlage der Zustimmung sein.

II. Beschlussvorschlag

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Oberen See, 1. Änderung“ für den Neubau Wohnhaus mit Lager und Büroräumen auf Flst. 1385/4, Seewiesenstraße in Bretzfeld-Waldbach bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche und Dachneigung wird zugestimmt, das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

Dem geplanten Gebäude wird zugestimmt, mit der Maßgabe, dass das Bauvorhaben der Festsetzung bezüglich des Mischgebietes nicht widerspricht.

Anlage: Pläne