



BRETZFELD

DAS TOR ZUM
HOHENLOHER LAND

**Beratungsunterlage Nr. 48 /2022 zur
öffentlichen Gemeinderatssitzung am 21.07.2022**

TOP 1: Baugesuch

j) Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplätzen auf Flst. 2902, Jakob-Fischer-Str., Bretzfeld-Schwabbach (BBPl; AAB-Antrag)

Amt: Bauamt

Aktenzeichen/Kürzel: 632.6/Wb

Datum: 04.07.2022

Kontierung:

Kosten:

Zukünftige jährl. Abschreibung:

Planansatz inkl. VE:

Planansatz lfd. Jahr:

I. Sachverhalt

Der Antrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplätzen auf Flst. 2902, Jakob-Fischer-Straße, Bretzfeld-Schwabbach ist am 08.06.2022 bei der Gemeinde Bretzfeld eingegangen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krautgartenäcker II“, rechtskräftig seit dem 16.11.2018. Hier ist unter anderem eine überbaubare Grundstücksfläche vorgegeben. Diese wird mit der Garage, auf welcher sich ein Balkon befindet und der Treppe zum Balkon und teilweise von dem Vordach von der Garage überschritten. Bei dem Quergiebel wird die zulässige Traufhöhe von 241 um 77cm überschritten. Die Traufhöhe wird aber auf 2/3 der Gebäudelänge wie im Bebauungsplan gefordert eingehalten. Der Quergiebel wird mit einem blechbedeckten Flachdach ausgeführt. Gefordert sind für Hauptgebäude Sattel- oder Walmdach oder versetztes Satteldach mit einer Dachdeckung aus Ziegeln oder ähnlichem Material. Auch das Vordach wird mit einem begrünten Flachdach ausgeführt. Da sich ein Balkon auf der Garage befindet, wird diese nicht wie im Bebauungsplan gefordert begrünt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, den erforderlichen Befreiungen für das Baufenster, die Dachform und die Dacheindeckung zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen. Zum einen gibt es bereits Befreiungen im Plangebiet und zum anderen handelt es sich um untergeordnete Bauteile.

Da laut Bebauungsplan Garagen ausschließlich mit Satteldach oder begrüntem Flachdach auszuführen sind, ist insgesamt eine Flachdachbegrünung im Umfang der Größe des Garagendaches als Ausgleich auszuführen. Möglich wäre hier auch zusätzlich das Flachdach vom Quergiebel zu begrünen und ebenso einen Teil des Garagendaches. Die Begrünung des

Vordachs kann hier als Teil des Ausgleichs gewertet werden. Ein entsprechender Nachweis der Ausgleichsflächen ist zu erbringen. Im Plangebiet sind seither keinerlei Befreiung die Dachbegrünung betreffend erfolgt. Um den Gleichheitsgrundsatz zu wahren, muss der Ausgleich im vollen Umfang erfolgen.

Auf dem Flurstück ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Bretzfeld für die Errichtung einer Erdwallanlage eingetragen. Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Erdwallanlage beeinträchtigen oder gefährden. Die Grundstückskäufer haben hiervon Kenntnis. Wie aus dem Baugesuch hervorgeht, ist geplant diese Erdwallanlage abzugraben und eine Mauer/Zaunanlage zu errichten. Der Abgrabung der Erdwallanlage und der Errichtung einer Mauer/Zaunes kann hier nicht zugestimmt werden.

II. Beschlussvorschlag

Den notwendigen Befreiungen für die Überschreitung des Baufensters, der Traufhöhe, Dachform und Dacheindeckung für den Quergiebel für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplätzen auf Flst. 2902, Jakob-Fischer-Straße in Bretzfeld-Schwabbach wird zugestimmt, das Einvernehmen der Gemeinde wird hier erteilt.

Der notwendigen Befreiung von der Dachbegrünung der Garage kann nur zugestimmt werden, wenn insgesamt eine Dachbegrünung im Umfang der Dachfläche der Garage erfolgt. Dann kann das Einvernehmen der Gemeinde erteilt werden.

Es dürfen keinerlei Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Erdwallanlage beeinträchtigen oder gefährden. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Abgrabung und die Mauer/Zaun im Bereich der Erdwallanlage wird nicht erteilt.

Anlage: Pläne