

**Gemeinde Bempflingen
Landkreis Esslingen**

Gemeinderatssitzung am 28.03.2023

TOP: 9.2 Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage

Sitzungsvorlage
öffentlich

Anlagen: Bauunterlagen

Az.: 632.6 - Du

Beschlussantrag:

Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Sachstand:

Die Bauherren beabsichtigen auf dem Grundstück Ulmenweg 6 (Flurst.: 1361/3) ein Zweifamilienhaus mit Garage zu errichten. Das Flurstück ist noch unbebaut.

In der Gemeinderatssitzung vom 15.11.2022 hat der Gemeinderat das Einvernehmen versagt. Dem folgte das Landratsamt, wodurch das versagte Einvernehmen nicht ersetzt wurde und neue Planungsunterlagen vorgelegt werden mussten.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Krotenbach. Für das Bauvorhaben sind weiterhin Verstöße gegen die Festsetzungen festzustellen, wofür Befreiungen benötigt werden. Folgende Verstöße liegen vor:

- Für das Baugrundstück wird die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt, womit auch die Form des Daches als Satteldach mit einer Dachneigung von 30-35° festgesetzt wird.
Abweichend hiervon wird ein asymmetrisches Satteldach mit 20° und 45° geplant.
- Die zulässige Traufhöhe wird mit 0,03m und 0,22m überschritten. Im Bebauungsplan ist eine max. Höhe von 6,00m vorgesehen.
- Die Baugrenze im Süden wird durch den Balkon, den Erker und den Dachvorsprung überschritten
- Die Garage befindet sich teilweise außerhalb des Baufensters.

Eine Überschreitung der vorgeschriebenen Grundflächenzahl (GRZ) liegt nicht mehr vor. Auch befindet sich der Technikraum nun außerhalb der Abstandsfläche zum Nachbargrundstück. Ursprünglich war ein Flachdach geplant, was nun zu einem asymmetrischen Satteldach wurde. Des Weiteren hat sich der Balkon im Süden verkleinert und zieht sich nun nicht mehr über die gesamte Hausseite entlang.

Das Gebäude befindet sich im rückwärtigen Bereich und von der Straße aus kaum einsehbar. Die Dachneigungen wurden so ausgerichtet, dass eine

Photovoltaiknutzung gut möglich ist. Da es sich um ein Haus mit zwei Partien handelt, soll laut Architekt, eine Dachbodennutzung verhindert werden.

Innerhalb des Bebauungsplans Krotenbach wurden bereits im unmittelbaren Bereich vermehrt Befreiungen dieser Art beschlossen. Darunter fallen u.a. die Errichtung eines Carports komplett außerhalb des Baufensters, die Überschreitung der Baugrenze mit einem Carport oder auch mehrfach die Überschreitungen der Baufenster.

Bempflingen, 16.03.2023

Gesehen:

Michelle Duppke

Bernd Welser
Bürgermeister