



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD  
GR-Wahlperiode 2014/2019

Sachbearbeiter : Johannes Laule, Christian Marzahn

Aktenzeichen : Bauakte

Vorlage Nr. : GR 373/2018

Datum : 29.06.2018

Verteiler : BM, GR, OV, AL, P, Z, z.d.A.

Anlagen : Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Lageplan,  
BB-Planauszug

Thema:

Bauvorhaben, Erteilung des Einvernehmens:  
Bauantrag Hinterschützenbach

- öffentlich -

**Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 10.07.2018**

Das Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf den Grundstücken Flst. Nrn.: 441/4 und 441/5, Hinterschützenbach, wird unter Befreiung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften erteilt.

## **Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen**

Beim Amt Planen-Bauen-Technik wurde am 09.05.2018 ein Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport eingereicht. Das Bauvorhaben soll auf den auf den Grundstücken Flst. Nr.: 441/4 und 441/5 realisiert werden. Die Zufahrt zum Baugrundstück sowie die Versorgung mit Wasser, Strom und ggf. Gas erfolgt über die Straße „Vorderschützenbach“. Das Bauvorhaben umfasst eine Nutzfläche von 277, 28 m<sup>2</sup> und einen Bruttorauminhalt von 1.469,50 m<sup>3</sup>. Das geplante Einfamilienhaus soll in Massivbauweise errichtet werden und eine Traufhöhe von 4,38 Meter und eine Firsthöhe von 8,41 Meter ausweisen. Die Bedachung des Wohnhauses soll als Satteldach mit 40° Grad Dachneigung ausgebildet werden. Zudem ist in östlicher und westlicher Richtung die Errichtung von zwei Schleppgaupen geplant. Die Gaupen werden hierbei mit einer Dachneigung von 22° Grad in einer Länge von 7,30 Meter ausgeführt. Die Doppelgarage soll im Erdgeschoss des Gebäudes entstehen. Der Carport wird mit einer Firsthöhe von 3,49 Meter mit ebenfalls 22° Grad Dachneigung errichtet. Die Dacheindeckung des Wohnhauses und des Carports erfolgen jeweils identisch mit Betondachsteinen.

Die Entwässerung des Grundstücks ist in dem ebenfalls eingereichten Entwässerungsantrag dargestellt. Das Schmutzwasser wird über das Grundstück Flst. Nr.: 441/4 direkt in den Schmutzwasserkanal eingeleitet. Das anfallende Niederschlags- bzw. Regenwasser soll zunächst in einer Zisterne auf dem Grundstück gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf der Zisterne wird an den Kanal angeschlossen.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schützenbach-Ost“, rechtskräftig seit dem 06.06.1991. Eingereichte Bauanträge werden daher nach § 30 (1) BauGB bewertet. Zur Verwirklichung des Bauvorhabens werden folgende vier Befreiungen des Bebauungsplanes benötigt:

- Überschreitung der festgesetzten Dachneigung, welche sich zwischen 25°-32° Grad befindet
- Abrücken von der festgesetzten Baulinie
- Unterschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) um ca. 1 Meter
- Errichtung des Carports außerhalb der vorgesehenen Fläche

Die Befreiungen werden seitens der Bauherrschaft wie folgt begründet:

-Um das Gebäude besser an die Umgebung anzupassen, wurde die Dachneigung passend zu den Nachbarn gewählt. Zudem kann das Dachgeschoss besser genutzt werden. Um das Gebäude dennoch etwas kleiner zu halten, wurde die EFH-Höhe ca. 1 Meter tiefer als im Bebauungsplan angegeben geplant.

-Das Abrücken der Baulinie nach Osten resultiert aus dem Geländeschnitt, damit wir mit dem Wohnhaus nicht zu weit aus dem Berg herausragen und somit die Ansicht zu wuchtig wirkt.

-Um den Carport nicht direkt auf die Grenze stellen zu müssen, wurde der Carport Richtung Süden geschoben.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 31 (2) BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Laut dem Bebauungsplan „Schützenbach-Ost“, ist auf dem Baugrundstück grundsätzlich die Errichtung einer Grenzgarage vorgesehen. Dadurch das der Carport teilweise außerhalb dieser Fläche errichtet wird, ist die Zugänglichkeit des Carports auch von der Rückseite gewährleistet. Durch die Unterschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird eine größere Ausnutzung des Gebäudes erreicht. Die Firsthöhe und somit auch die Ansichtsfläche für die Nachbarn erhöht sich allerdings nicht.

Ein Grundstücksangrenzer hat im Zuge der Nachbarbeteiligung Einwendungen durch einen beauftragten Rechtsanwalt vorgebracht. Die Einwendungen belaufen sich unter anderem auf die erforderlichen Befreiungen, die Grundstücksentwässerung und auf die Zugänglichkeit der Straße „Vorderschützenbach“ während den Bauarbeiten. Hinsichtlich diesen Einwendungen wird noch eine Stellungnahme der Baurechtsbehörde eingeholt/erwartet.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zu dem eingereichten Bauantrag und zu den erforderlichen Befreiungen.

### **Stand der Vorberatungen**

Keine.

### **Kosten und Finanzierung**

Keine.