

<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Amt 2 - Bauverwaltung	Frau Halis

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	27.01.2022	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

**Bauantrag, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport in Altentrüdingen**

**Anlagen:**

Bauantrag\_Stand\_2021-11-19  
Eingabeplanung  
Freiflächengestaltungsplan  
Lageplan gezeichnet  
Bebauungsplan v. 25.04.2017  
Befreiungen, Bv Lehr

**Sachverhalt:**

Mit Bauantrag vom 27.11.2021 (Eingang 06.12.2021) beantragen Frau Luise Lehr und Herr Patrick Lehr, Am Weinberg 17, 91735 Muhr am See, die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport in Altentrüdingen 104, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 159/3, zu.

Das Einfamilienhaus wird mit 2 Vollgeschossen (EG, OG) geplant mit jeweils kompletter Geschosshöhe. Der Dachraum (Satteldach) wird nicht ausgebaut. Das Wohnhaus wird ohne Keller geplant. Die Wohnfläche beträgt 150,45m².

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Im Rippelein“ und weicht etwas von den Festsetzungen ab.

Folgende Befreiungen vom Bebauungsplan werden beantragt:

- Festsetzung Traufhöhe:** Die maximale Traufhöhe darf 6,0m betragen, bezugnehmend von der OK der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße, ab OK Straße bis Schnittpunkt Wand/Dach in Mitte des Gebäudes.  
**Abweichung:** Die nächstgelegene Erschließungsstraße ist die Richtung Westen. Hier beträgt die Traufhöhe 4,74m und entspricht somit dem Bebauungsplan. Sollte von Amtsseite jedoch die südlich gelegene Straße als Bezugspunkt angesehen werden, so wäre hier die Traufhöhe 6,58m und würde somit die zulässige Höhe um 0,58m überschreiten.  
**Begründung:** Sollte die südliche Straße als Bezugspunkt angesehen werden, wird um Befreiung der Überschreitung gebeten. Das Wohnhaus wurde bereits so weit wie möglich tief ins Gelände geplant. Es entstehen bereits jetzt zum Westen hin sehr hohe Geländeunterschiede vom Fertigfußboden bis zur Oberkante Straßenbelag. Eine weitere Tieferlegung des Hauses wäre von der Westseite betrachtet nur schwer umsetzbar und würde einen sehr hohen Aufwand für höhere Stützwände, usw. nach sich ziehen. Die nachbarschaftlichen Interessen bleiben bei der aktuellen Planung gewahrt.
- Festsetzung Dachneigung:** Max. Dachneigung von 20°.  
**Abweichung:** Das geplante Wohnhaus soll mit einer Dachneigung von 22° ausgeführt werden. Laut Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 20° zulässig.  
**Begründung:** Es wurden 22 ° geplant, um einen guten und sicheren Regenabfluss zu gewährleisten. Bei Unterschreitung dieser Neigung wäre ein zusätzliches regensicheres Unterdach erforderlich, was finanziell hohe Kosten verursachen würde.

Besonderheiten bei diesem Bauvorhaben ist die Höhenlage des Wohnhauses mit Geländeänderungen sowie die Lage des Carports mit deren Zufahrt. Laut Hr. Nägele besteht hierbei grundsätzlich die Möglichkeit einer Genehmigung.

Bei der Höhenposition des Hauses und deren erforderlichen Auffüllungen und Abgrabungen wurde ein guter Mittelweg gefunden, um nur so viel wie nötig abzugraben und ebenfalls nur so viel wie nötig aufzufüllen, auch bedingt dadurch, dass das Haus ohne Keller geplant wird. Wenn man die nachbarschaftlichen Auffüllungen bzw. Abgrabungen betrachtet, bewegt sich dieses Bauvorhaben im ungefähr gleichen Niveau.

Bezüglich der Grundstückszufahrt über die öffentliche Grünfläche im Süden wurde in einem vorangegangenen Gespräch mit Hr. Nägele ebenfalls grundsätzlich die Möglichkeit einer Genehmigung zugesagt, unter Vorbehalt der Zustimmung des Bauausschusses.  
Eine Garage an der Nordseite würde in einem starken Gefällebereich liegen.

Die Bauherren würden sich bereit erklären, den öffentlichen Grünstreifen im Bereich der Zufahrt zum Grundstück auf deren Kosten zu befestigen (pflastern).

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

#### **Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Bauvorhaben von Frau Luise Lehr und Herrn Patrick Lehr, Am Weinberg 17, 91735 Muhr am See, auf die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport in Altentrüdingen 104, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 159/3, zu.

Den Befreiungen bezüglich der Traufhöhe und der Dachneigung wird zugestimmt.

Den Maßnahmen bezüglich der Höhenlage des Wohnhauses und den damit verbundenen Geländeänderungen sowie der Grundstückszufahrt, wird zugestimmt.  
Familie Lehr müsste diesbezüglich die Kosten für die Befestigung des öffentlichen Grünstreifens im Bereich der Zufahrt zum Grundstück übernehmen.

Die Unterlagen gehen zur weiteren Bearbeitung an das Landratsamt Ansbach weiter.