

Sachgebiet

Amt 2 - Bauverwaltung

Sachbearbeiter

Frau Halis

Beratung

Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss

Datum

26.10.2023

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

**Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen in Geilsheim**

Anlagen:

Bauantrag

Baubeschreibung

Amtl. Lageplan

Beteiligung der Nachbarn

Flächenberechnungen

Abstandsflächen

Antrag auf Abweichung

Standssicherheit

**Sachverhalt:**

Mit Bauantrag vom 13.09.2023 (Eingang 18.09.2023) beantragen die Bauherren den Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen in Geilsheim 261, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 925/10.

Das Gebäude soll mit 2 Vollgeschossen errichtet werden mit einer Gesamtwohnfläche von 156,67m<sup>2</sup>. Es wird mit einem Satteldach geplant, Dachneigung 25°, Traufhöhe 6,17m. Im Osten entstehen 2 Stellplätze an der Grundstücksgrenze. Da das Grundstück etwas abschüssig ist, wird es Richtung Süden bis auf 1,70 m aufgeschüttet.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes „Obere Weeth II, westlicher Bereich“ und weicht in 2 Punkten von den Festsetzungen ab:

**4.1 Gestaltung der Dächer**

Festsetzung: max. Dachüberstand an der Traufe 0,50m

Abweichung: max. Dachüberstand an der Traufe 0,54m

Begründung: der bei diesem Haustyp standardmäßige traufseitige Dachüberstand von 0,54 m soll erhalten bleiben, da die geringe Überschreitung optisch in der Realität nicht wahrzunehmen ist.

**4.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude im WA**

Festsetzung: Wandhöhe an der bergseitigen Traufseite höchstens 6,00 m

Abweichung: Wandhöhe an der bergseitigen Traufseite beträgt 7,12 m

Begründung: Wir erachten die Abweichung als städtebaulich vertretbar. In der direkten Nachbarschaft wurden bereits Häuser mit den gleichen Abweichungen gebaut, daher fügt sich das Haus harmonisch in die Umgebung ein. Durch die Topographie des Geländes (von der Straße stark abfallend) und die notwendigen Höheneinplanungen des Hauses oberhalb der Rückstauenebene, ist die Einhaltung der gem. B-Plan vorgegebenen Wandhöhe nicht möglich.

Da sich das Gebäude gut in die Umgebung einfügt und nachbarrechtliche Belange durch die Abweichungen nicht betroffen sind, könnte der Bauausschuss dem Bauvorhaben positiv zustimmen.

Die Erschließung ist gesichert, die Nachbarunterschriften liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Bauantrag der Bauherren auf den Neubau eines Einfamilienhauses in Geilsheim 261, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 925/10, zu. Die Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich traufseitigen Dachüberstand und Wandhöhe an der bergseitigen Traufseite werden erteilt.

Die Unterlagen werden an das Landratsamt Ansbach weitergeleitet.