



BERATUNGSVORLAGE

Bearbeiter: Frau Thoma –Bauamt VG Hexental

Gremium:
Gemeinderat Au

Sitzung:
öffentlich

Sitzungstag:
20. Oktober 2022

TOP 9 :

Antrag auf Baugenehmigung

Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

Rottbergstraße 7, Flst.-Nr. 370/2

hie: "Beratung und Beschlussfassung"

Sachverhalt:

Auf dem bisher unbebauten Flurstück Nr. 370/2 ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage am Hang geplant.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schlossberg“. Das Bauvorhaben entspricht nicht vollständig den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans und ist somit in den betreffenden Punkten nach § 31 Baugesetzbuch zu befreien. Eine Befreiung von den Festsetzungen kann erteilt werden, wenn dadurch unter anderem die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden und diese städtebaulich vertretbar sind, oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Der Bauherr plant die Balkonbrüstung in Glas ohne untere Einfassung von mindestens drei Ziegelreihen durchzuführen. Dies entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Das Bauvorhaben überschreitet das Baufenster des Flurstücks durch ein Vordach mit den Maßen 1,25 auf 5,75 m an der Süd-Ost Seite. Eine Überschreitung des Baufensters benötigt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Schlossberg“ regelt die Gestaltung von Dächern. Hiernach darf die maximale Höhe der senkrechten Flächen von Schleppgauben maximal 1,20 m, die Höhe sonstiger Gauben 1,50 m vom Schnittpunkt der Dachfläche gemessen

nicht überschreiten. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald handelt es sich bei den Gauben auf der Nordwest und Südost-Seite um Schleppgauben. Mit einer Höhe von 1,50 m benötigen diese eine Befreiung von 0,30 m.

Der Bauherr benötigt nach Rücksprache der Verwaltung mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald im Gegensatz zur Beantragung keine Befreiung für die Firsthöhe, da diese maximal 10,20 m über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe liegen darf (§ 3 Abs. 1 der 8. Änderung des Bebauungsplans „Schlossberg“). Die Planung sieht eine Firsthöhe von 6,85 m vor und hält den Bebauungsplan somit ein.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde erteilt/versagt das Einvernehmen gem. §§ 31 und 36 BauGB zum Antrag auf Neubau eines Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Rottbergstraße , Flst.Nr. 370/2