

**Bericht über die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses vom 17. September 2012**

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Lugstraße 11, Unterbrüden:**

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück Lugstraße 11 in Unterbrüden ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage zu errichten. Die Doppelgarage soll teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Das Garagenbaufenster wird nach Westen um ca. 1,50 m überschritten; ansonsten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs „Lugstraße“ eingehalten. Hierzu wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Lugstraße 25, Unterbrüden**

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück Lugstraße 25 im Ortsteil Unterbrüden ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage zu errichten. Mit dem Bauvorhaben werden die Festsetzungen des Bebauungsplans weitgehend eingehalten. Durch den Aufbau einer mit der Außenwand bündigen Dachgaube nach Westen und nach Osten wird auf einer Breite von maximal 7,00 m die vorgeschriebene Traufhöhe von 3,80 m um rund 2,00 m überschritten. Mit der Doppelgarage wird das Baufenster nach Westen überschritten. Zudem wird auf Vorschlag der Verwaltung der Baukörper, insbesondere wegen der geplanten Doppelgarage, um 35 cm nach Süden verschoben werden, mit dem Ergebnis, dass dort das Baufenster mit dem Wohnhaus geringfügig überschritten wird. Dies ist nach unserer Auffassung zweckmäßig, um einen größeren Freiraum zwischen der Garage und dem dort unmittelbar angrenzenden Stichweg der Lugstraße zu erhalten. Der Bauherr ist hierzu grundsätzlich bereit. Hierzu wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Lugstraße 27, Unterbrüden**

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück Lugstraße 27 im Ortsteil Unterbrüden ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage zu errichten. Hier beabsichtigt der Bauherr, durch die Ausführung einer mit der Außenwand bündigen Dachgaube mehr Licht ins Dachgeschoss zu erhalten. Dadurch wird jedoch die Traufhöhenfestsetzung

auf eine Breite von 3,50 m auf der West- und Ostseite des Gebäudes überschritten. Zudem ist vorgesehen, das Gelände um das geplante Wohnhaus großflächig bis zu 1,60 m aufzufüllen, um zum Wohnraum hin ebenerdige Terrassen anlegen zu können. Hierzu wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

### **Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Terrasse, Lugstraße 29, Unterbrüden**

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück Lugstraße 29 im Ortsteil Unterbrüden ein Wohnhaus mit Carport und Terrasse zu errichten. Folgende Befreiungen sind vorgesehen:

1. Der Carport soll weitgehend außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
2. Drei Erker überschreiten die ausgewiesene Baugrenze um rund 1,00 m.
3. Auf der Südseite sind Abgrabungen bis zu 2,00 m vorgesehen, um eine ausreichende Belichtung der im UG vorgesehenen Büroräume ermöglichen zu können.
4. Auf der Westseite ist der Erker zweigeschossig vorgesehen, so dass die Traufhöhenfestsetzungen von 3,80 m um 1,30 m überschritten werden.

Durch die Anlage einer 4,50 m breiten Terrasse auf der Westseite des Gebäudes sind insbesondere im Nordwesten Geländeauffüllungen von 2,50 m auch innerhalb der privaten Grünfläche vorgesehen. Vorhandene Pflanzbindungen können in diesem Zusammenhang sicherlich nicht mehr realistisch eingehalten werden, sondern müssen durch Neupflanzungen ersetzt werden. Aus Sicht der Verwaltung sollte die Terrasse im Nordwesten etwas reduziert werden, um in der dortigen Grünfläche auf den Bau umfangreicher Stützmauern verzichten zu können. Hierzu wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

### **Errichtung eines Balkons (Terrasse) im Erdgeschoss; Aufschüttung des vorhandenen Geländes, Max-Eyth-Str. 9, Mittelbrüden**

Der Bauherr hat auf seinem Grundstück Max-Eyth-Straße 9 in Auenwald-Mittelbrüden teilweise Veränderungen vorgenommen oder vornehmen lassen, die jetzt in Form eines Bauantrags beantragt werden. Auf der Ostseite des Wohnhauses Max-Eyth-

Straße 9 im Gewerbegebiet Mittelbrüden wurde ein Balkon mit einer Breite von ca. 2,30 m angebaut. Zudem soll das Gelände teilweise bis zu 1,70 m direkt an der Grundstücksgrenze aufgeschüttet werden. Alle baulichen Anlagen befinden sich innerhalb eines Pflanzgebotsstreifens. Im südlichen Grundstücksbereich ist ein Leitungsrecht zugunsten der Süwag eingetragen, in der ein Starkstromkabel verläuft. Trotz seiner gegenteiligen einstimmigen Entscheidung des Gemeinderats in der Sitzung am 06.04.1992 Balkonanbauten oder Terrassenanlagen im dortigen Bereich nicht zuzulassen, halten wir aus heutiger Sicht die Anlage eines Balkons auch auf die gesamte Hausbreite mit einer Tiefe von 2,40 m noch für machbar. Die vorgesehenen Geländeänderungen im dortigen Bereich stellen allerdings einen Eingriff, auch in den Bereich des Ziegelgrabens, dar, der in der Form nicht akzeptiert werden kann. Der zusätzliche Eingriff in den Pflanzgebotsstreifen mit dem Anbau des Balkons erfordert im Übrigen die klare Einhaltung dieser Pflanzgebotsfläche im übrigen Bereich. Zur Errichtung des Balkons mit einer maximalen Tiefe von 2,40 m wurde das Einvernehmen der Gemeinde erteilt; zur Anlage weiterer Terrassen oder Aufschüttungen des vorhandenen Geländes wurde das erforderliche Einvernehmen der Gemeinde versagt.

### **Wohnhausneubau mit Garage und Stellplatz, Höhenweg 8, Lippoldweiler**

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück Höhenweg 8 im Ortsteil Lippoldweiler ein Wohnhaus mit Garage und Stellplatz zu errichten. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allmend II“, rechtsverbindlich seit 10.04.2008. Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind beantragt:

1. Die Firstrichtung des Gebäudes soll um 15 ° nach Süden verschwenkt werden, um eine parallelere Ausrichtung des Gebäudes zu vorhandenen Grundstücksgrenzen und eine bessere Nutzung der thermischen Solarenergie zu erreichen.
2. An den Hausecken überschreitet das Gebäude dadurch die Baugrenze um maximal 1,10 m, wobei der Bebauungsplan Überschreitung der Baugrenze mit Erkern und Vorbauten um bis zu 1,50 m allgemein zulässt.
3. Auf der Südseite wird die Traufhöhe auf einer Breite von 5,20 m um 1,80 m überschritten.

4. Im Bereich des Zugangs zum UG ist eine Geländeabgrabung von 1,50 m vorgesehen. Der Bebauungsplan lässt Abgrabungen allgemein nur bis zu 50 cm Höhenunterschied zu.

Hierzu wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

### **Errichtung einer Sitzplatzüberdachung, Im Hohholz 23, Mittelbrüden**

Der Bauherr beabsichtigt, auf seinem Grundstück Im Hohholz 23 in Mittelbrüden den vorhandenen Sitzplatz im Bereich der Terrasse zu überdachen. Mit dem Gebäude wird die Baugrenze um ca. 3,20 m nach Süden überschritten.

Hierzu wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

### **Bekanntgaben:**

Der Ausschuss wurde darüber informiert, dass die Bauvoranfrage für die Sanierung des Wohngebäudes in Tiefental, HausNr. 4, in der vom Gemeinderat schon vor längerer Zeit zugestimmten Form wieder vorgelegt wurde, nachdem die Sanierungsfähigkeit des Gebäudes von den Bauherren dem Baurechtsamt gegenüber als gegeben erklärt wurde.

Da sich der eigentliche Antrag baulich nicht verändert hat, musste die Stellungnahme der Gemeinde nicht geändert werden.