

Beschlussvorlage Bauverwaltung

Vorlage Nr.: BV/0775/2021

Bauverwaltung
Thomas Nehr

Datum: 15. Januar 2021
AZ: 1/2021

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	27.01.2021	öffentlich

1/2021; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool mit Pergola, Leharstraße 7, Fl. Nr. 1485/167, Gemarkung Herzogenaurach

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 "Schleifmühlweg", 4. Änderungsplan

Folgende Befreiungen werden befürwortet für:

- Pool mit Pergola (ohne Aufenthaltsfunktion) als Nebenanlage außerhalb der Baugrenze
- Kniestock von 62,5 cm anstelle 30 cm

Das gemeindliche Einvernehmen wird aus folgenden Gründen nicht erteilt:

Aus städtebaulichen Gründen wird das gemeindliche Einvernehmen für die geplante Dachform, die Dacheindeckung, die Überschreitung der östlichen Baugrenze und für die Einfriedungshöhe und –art nicht erteilt.

Für das Baugrundstück setzt der rechtswirksame Bebauungsplan eine zulässige Dachform als „Satteldach“ oder als „geneigtes Dach“ mit einer Neigung zwischen 25°-38° und einer Ziegelerdeckung im Farbton rot bis mittelbraun fest.

Unter Beachtung dieser örtlichen Bauvorschriften wird eine homogene und verträgliche Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes gewährleistet.

Bei der vorliegenden Planung bleiben die o. g. Vorgaben vollkommen unberücksichtigt. So entsprechen weder das geplante Tonnen- bzw. Flachdach noch die Metalleindeckung diesen

Gestaltungsvorschriften. Ebenso wenig wird der Forderung nach einer ablesbaren Hauptfirstrichtung in Ost-West-Richtung Rechnung getragen.

Die beantragte Überschreitung der östlichen Baugrenze wird ebenfalls nicht befürwortet. Die zulässig überbaubaren Flächen für die Baugrundstücke südlich der Leharstraße sichern einen jeweiligen Abstand von ca. 3,5 m zum südlich angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweg. An der städtebaulichen Zielsetzung diese Grundstücksbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgehalten.

Ebenfalls keine Zustimmung wird zu der beantragten Einfriedungshöhe von 2,0 m erteilt. Dies betrifft sowohl die Ausgestaltung in Form einer Mauer noch als Zaunanlage. Die Einfriedung des Baugrundstücks muss entsprechend der textl. Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen. Eine Heckenpflanzung als wirksamer Sichtschutz kann empfohlen werden.

Herzogenaurach, 21. Januar 2021

Thomas Nehr