



Beiblatt zur GVO- Vorlage

☒ Eingangsdatum: 17.11.2017

☒ Bauantrag Nr.: BA-03413/17

☐ Bauvoranfrage Nr.:

Baugenehmigungsfreie Vorhaben

☐ nach § 55 Anl. 2Abschnitt V Nr. 1 HBO

☐ nach § 56 HBO

Bauvorhaben:

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage

Antragsteller:

Manuel Neid

Ortsteil:

Waldstraße 29, 65529 Waldems

Flur, Flurstück:

Reichenbach, 26, 91/3

B-Plan

☒ ja

☐ nein;

 Stellungnahme des
Ortsbeirates

☐ liegt vor

☒ liegt nicht vor

 Verwaltungsseitiges
Bedenken

☐ nein

☒ ja, s. beigefügten Vermerk

 Ausnahme/Befreiungen/
Abweichungen

☐ nein

☒ ja, BPlan

Stellplätze

Soll: 2

Nachweis: 3

Verkehrsrechtliche Stellungnahme:

Keine Bedenken

☐

Bedenken gemäß Anlage

☐

Abteilung I zur Prüfung

Abteilung III Rücklauf am

Erschließungsbeiträge anzufordern/ nachzuveranlagern

ja

nein

Wasser

☐
☐

Abteilung II zur Prüfung

Kanal

☐
☐

Abteilung III Rücklauf am

Straße

☐
☐

65529 Waldems, den 27.11.2017

Gefertigt:

Aktenvermerk

.....

Bauantrag BA-03413/17,

Manuel und Laura Neid, Waldstraße 29, Reichenbach
Baugrundstück Reichenbach, Flur 26, Flst. 91/3, Im Anger

Für das geplante Bauvorhaben bestehen Bedenken.

1. Nicht einhalten des Bebauungsplan – fehlende Befreiungsanträge

§4, Gebäudehöhen

Geschossigkeit: Befreiungsantrag liegt vor. Begründung: *durch die Höhenlage des Grundstückes (25%) ist eine eingeschossige Errichtung eines Wohnhauses mit Garage nicht möglich. Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht möglich, zumal die bereits vorh. Wohnhäuser oberhalb des Grundstückes auch die Eingeschossigkeit nicht eingehalten haben. Das gesamte Bauvorhaben wäre somit nicht realisierbar.*

Für die vom Bauherrn aufgeführte angrenzende Bebauung, besteht keine II-Geschossigkeit. Es handelt sich um Giebeldachgebäude, deren Kellergeschosse talseitig vollflächig zu sehen sind. Das Dachgeschoss besitzt keinen oder nur einen geringfügigen Drempel, max. 0,8. Teilweise wurde mit unterschiedlichen Dachneigungen gearbeitet.

Durch die Modellierung des Geländes um das Gebäude herum kann eine optische Vollgeschossigkeit entstanden sein.

Es handelt sich nicht um II-geschossige Gebäude.

Das geplante Gebäude ist mit II Vollgeschossen geplant dies bedeutet konkret, dass die Raumhöhe in beiden Geschossen vollständig bei 2,50m liegt. Das Erdgeschoss liegt nicht im Erdreich da es noch ein Keller- u. Garagengeschoss gibt.

Ob eine vorsätzliche II-Geschossigkeit politischer Wille ist, kann seitens der Bauverwaltung nicht beurteilt werden.

Wandhöhen:

zulässig:	bergseitig	3,25m	geplant:	5,70m	max. befreit	5,50 m
	talseitig	5,50m		6 bzw. 8,5m		7,40 m

Es handelt sich bei dem Grundstück um eine komplexe Topographie. Das Grundstücks-gefälle liegt bei 25 -30%. Und fällt von Ost nach Süd sowie in nördlicher Richtung ab.

Daher ist es vertretbar eine Befreiung von den Wandhöhen auf die bisher max. zugelassene Wandhöhe zuzulassen.

2. Gestaltung der Außenanlagen:

Der Freiflächenplan weist einen Stellplatz in östlicher Richtung aus. Aufgrund der Zufahrt des Weges „Im Anger“ seit den 1980er Jahren für den Verkehr gesperrt, wurde dem Vorbesitzer lediglich eine Zufahrt auf den untersten 6 m des Grundstückes gestattet.

Der Weg weist in diesem Bereich ein erhebliches Gefälle ca. 30% auf und genau in diesem Knickpunkt möchte der Bauherr einen Stellplatz realisieren. Dieser ist zu streichen.

Der beseitigte und verschwundene Sperrpfosten ist nach Beendigung der Baumaßnahme hinter der Grundstückszufahrt neu zu versetzen, siehe beigefügten Plan.

Weiter zu beachtende Hinweise:

Es besteht kein Winterdienst auf dem Wegeabschnitt. Nur Grundstückszufahrt Im Anger 2a. Der Wegeabschnitt kann nicht maschinell geräumt werden.

Ein Winterdienst kann nur dann erfolgen, sofern alle Anlieger der Straßenreinigungspflicht nachkommen und eine Freigabe für den öffentlichen Verkehr durch die Straßenverkehrsbehörde/Gemeindevorstand erteilt wird.

Waldems, den 27.11.2017

Fäth, Techn.-Angest

Geschossigkeit:

Das Anwesen Waldstraße 25a (1. Flachdach) wurde so angepasst, dass die Geschossigkeit eingehalten wurde. Es handelt sich um ein Gebäude mit EG, UG.

Für das Gebäude Im Anger 9a (Satteldach) wurde von der Geschossigkeit befreit, weil KG = Vollgeschoss. BA-1548/09;

Gleiches gilt für das Gebäude Im Anger 9 (Satteldach) BA-1610/16.

Gebäude Höhen

zulässig:	bergseitig	3,25m	geplant:
	talseitig	5,50m	

- Bei dem Grundstück Waldstraße 19a wurde von den Wandhöhen befreit, bergseitig auf 5,50m und talseitig auf 7,40m, BA-633/92.
- Bei dem Grundstück Im Anger 26 wurde einer Abweichung der Berg- und Talseitigen Höhe zugestimmt (siehe BA 225/04, 1145/ 97).
- Bei dem Grundstück Im Anger 29/31 wurde der Überschreitung der Wandflächengröße zugestimmt (siehe BA 1745/94, 1746/94).
- Im Anger 9 und 9a wurden die talseitigen Wandhöhen befreit. In beiden Fällen wurde das Kellergeschoss zum Vollgeschoss, aufgrund der Topographie
Es handelt sich jeweils um Giebelhäuser mit DN 35° siehe hierzu BA 1610/16 und 1548/09