

Datum: 07.09.2023  
Bereich: Bauverwaltung  
Sachbearbeiter: Tamara Kutter  
Vorlage Nr.: BV/110/2023

**Beschlussvorlage**  
öffentlich

Beratendes Gremium	Datum	Beratung	ö/nö
Ausschuss für Umwelt und Technik	28.09.2023	Entscheidung	öffentlich

## Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage auf Flst. Nr. 1407/4, Malvenweg in Hefigkofen

### Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt. Der Befreiung und der Ausnahme von der Festsetzung des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

### Sachverhalt/Begründung

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Flst. Nr. 1407/4 im Malvenweg in Hefigkofen.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Mohnweg aus dem Jahr 2022.

Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 38° innerhalb des Baufensters geplant. Die Garage befindet sich teilweise außerhalb des Baufensters und ist mit einem Abstand zum Mohnweg von 1,18 m geplant. Damit ist die, im Bebauungsplan festgesetzte Voraussetzung gegeben, sodass die Garage ausnahmsweise auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden kann. Hierzu bedarf es einer Ausnahme von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ein Stellplatz ist ebenfalls parallel zum Mohnweg vor der Garage vorgesehen. Es wird der vorgeschriebene Stauraum von mind. 5,50 m eingehalten.

Eine Befreiung ist bzgl. der Festsetzung zur EFH notwendig. Der Bebauungsplan erlaubt eine Änderung der EFH von max. + 0,5 m. Beantragt wird eine Abweichung von ca. 0,80 m.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass dieser Befreiung zugestimmt werden kann, da bei der Erschließung in diesem Baufeld der Humus abgetragen wurde, um hier das Baustellenlager zu errichten. Somit ist der ursprüngliche natürliche Geländeverlauf nicht mehr gegeben. Die Höhe der Bordsteinkante liegt ca. 0,60 m über dem derzeitigen abgetragenen Gelände. Mit der maximalen Erhöhung von 0,5 m würde die EFH unter Straßenniveau liegen. Damit dies vermieden wird und beide Doppelhaushälften auf einem Niveau liegen können, wurde als Bezugshöhe die Bordsteinkante gewählt.

Die Wandhöhe beträgt 5,91 m. Maximal wären 6,50 m im Bebauungsplan zugelassen.

