

Datum: 29.07.2021  
Amt: 60 - Ortsbauamt  
Verantwortlich: Franke, Ulrike  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang: ATU (ö) 09.02.2021 Drucksache 2021/008

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Ziegelstraße 7, Flst. 1390/5**  
**- geänderte Pläne - Umbau und Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes**

**Ausschuss für Technik und Umwelt**      **14.09.2021**      **öffentlich**      **beschließend**

**Anlagen:**

Lageplan v. 26.09.2021, M 1:500  
Grundriss EG v. 12.05.2021, M 1:100  
Schnitt BB v. 12.05.2021, M 1:100  
Ansicht Süd v. 12.05.2021, M 1:100  
Ansicht Ost v. 12.05.2021, M 1:100  
Ansicht Nord v. 12.05.2021, M 1:100  
Ansicht West v. 12.05.2021, M 1:100

**Kommunikation:**

Priorität E: ./.

**Finanzielle Auswirkungen:**       Ja       Nein

Ergebnishaushalt       Investitionsmaßnahme  
Teilhaushalt:      / Produktgruppe:      Investitionsauftrag:

	<b>Ausgaben in €</b>	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	<b>Einnahmen in €</b>	lfd. Jahr	Folgejahr(e)
Planansatz						
üpl / apl						
Gesamt						

**Auswirkungen auf das Klima:**       Ja       Nein

+2       +1       0       -1       -2

Begründung:

**Beschlussvorschlag:**

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt der geänderten Planung des vorliegenden Bauantrags ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.
3. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lehmgrubenteile und Neuwiesen – Bebauungsplanänderung Ziegelstraße 7 – 9“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der Auflagen und Hinweise des Beschlusses vom 09.02.2021 erteilt.
5. Das Einvernehmen der Gemeinde wird **nicht** erteilt für:
  - 5.1 einen Balkon auf dem extensiv zu begrünenden Garagendach,
  - 5.2 einer Umrandung/Erhöhung/Geländer auf dem Garagendach.

### **Sachdarstellung:**

Die Baurechtsbehörde, das Landratsamt Esslingen, hat bei einer Baukontrolle festgestellt, dass das Bauvorhaben nicht den eingereichten Bauvorlagen entspricht. Der Antragsteller wurde aufgefordert, die Bauvorlagen den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

Der bereits errichtete Pool ist ca. 1,40 Meter weiter in südwestlicher Richtung versetzt worden. Zusätzlich wurden Technik und Abstellräume für den Pool unter der Terrasse errichtet. Auch die Lage der Terrasse ist abweichend und tangiert den Bauverbotsbereich. Die Lage und Höhe der nördliche Stützmauer hinter dem Pool, an der Grundstücksgrenze, stimmt ebenfalls nicht mit den zuvor eingereichten Planunterlagen überein.

Durch die versetzte Lage liegt der Pool mit den Technik- und Abstellräumen ca. 1,00 Meter außerhalb der überbaubaren Fläche im Bauverbotsbereich Richtung Hannestobelbach. Technik- und Abstellräume waren bisher nicht vorgesehen. Der Bauverbotsbereich Richtung Hannestobelbach sollte lediglich mit der freischwebenden Terrasse überbaut werden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geänderte Planung des Pools, der Terrasse und der Stützmauer. Allerdings bestehen ökologische Bedenken wegen des baulichen Eingriffs in den sensiblen Hang- und Uferbereich.

Die Garage liegt komplett im Vorgartenbereich an der Grundstücksgrenze zur Ziegelstraße. Die für die Inanspruchnahme der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche erforderliche Befreiung wurde und wird nur erteilt, wenn als Kompensation für die zusätzliche Überbauung und zur Rückhaltung von Oberflächenwasser, das Garagendach dauerhaft extensiv begrünt wird.

In den vorliegenden Plänen ist auf der Garage eine Umrandung/Erhöhung/Geländer mit einer Höhe von ca. 0,90 Meter dargestellt.

Gegen diese Erhöhung der Garage bestehen erhebliche städtebauliche Bedenken. Zum einen ist sie für eine Dachbegrünung nicht erforderlich, zum anderen erscheint die direkt an der Straße liegende Garage noch wuchtiger und überschreitet die an der Grundstücksgrenze zulässige Höhe und Fläche.

Trotz bestehender Bedenken gegen den bereits erfolgten baulichen Eingriff in den sensiblen Hang- und Uferbereich des Hannestobelbachs wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, der vorliegenden geänderten Planung des Bauantrags, mit Ausnahme der Umrandung/Erhöhung/Geländer auf dem Garagendach, das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.