Edenkoben, den 19.05.2022

1966/19-24/0183

TOP-Nr.:

Fachbereich: Bauanträge, Bauvoranfragen
Sachbearbeiter/in: Speth, Tanja

Sitzungsvorlage für Rhodt Bauausschuss (öffentlich)

Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB hinsichtlich eines Bauvorhabens im Portugieserweg, Flurstücks-Nr. 3157/6

Für das Vorhaben Neubau einer Doppelgarage auf der westlichen Grundstücksgrenze, Portugieserweg auf der Flurstücks-Nr. 3157/6 ist am 05.05.2022 ein Bauantrag eingegangen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiesenstraße 6. Änderung u. Erweiterung“ der Ortsgemeinde Rhodt u.R.

Gemäß vorliegender Planung ist an der westlichen Grundstücksgrenze die Errichtung einer Doppelgarage mit einer Breite von 6,82 m und einer Tiefe von 7,0 m mit Flachdach geplant.

Gemäß 1.7 des Bebauungsplans sind im Plangebiet MI Stellplätze und Garagen auf den dafür festgelegten und – soweit im Plan eingezeichnet – nur mit den festgesetzten Einfahrten zulässig. Sie sind in der Gruppe einheitlich zu gestalten. Soweit keine Flächen für Garagen festgesetzt sind, müssen diese einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,0 m aufweisen.

In dem betroffenen Grundstück sind keine Flächen für Garagen eingezeichnet.
Der Abstand von 5,0 zur öffentlichen Verkehrsfläche wird eingehalten.

Der Planer teilt im Abweichungsantrag folgendes mit:
Entgegen den Festlegungen des Bebauungsplans sollen die Garagen auf der Grenze zum westlichen Nachbarn ohne Grenzabstand errichtet werden. Der Raum zwischen Garage und Grundstücksgrenze soll damit effektiver für den Eigentümer genutzt werden. Der westliche Nachbar stimmt zu, Unterschrift ist beigefügt.
Die Ausnahme wurde in einem positiven Bauvorbescheid vom 04.04.2022 in Aussicht gestellt. Öffentliche Belange sind nicht beeinträchtigt, die Stellung der Garage erfolgt in 5 m Entfernung zurückgesetzt vom öffentlichen Straßenraum.

Gemäß 2.1.2 des Bebauungsplans sind im Baugebiet A2 Doppelhäuser nur mit Satteldach und einer Dachneigung von 40 Grad zulässig. Der Abstand des Hauptkörpers muss mittig verlaufen, Nebendächer müssen in ihrer Firsthöhe

mindestens 1,0 unter der Hauptfirstlinie bleiben. Grundsätzlich sind Satteldächer vorgeschrieben, sofern im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen sind.

Es ist ein Flachdach vorgesehen.

Der Planer teilt im Abweichungsantrag folgendes mit:
Entgegen den Festlegungen des Bebauungsplans sollen die Garagen als Fertigteil mit Flachdach ausgeführt werden um Kosten und Zeit zu sparen. Der westliche Nachbar stimmt zu, Unterschrift ist beigefügt. Die Ausnahme ist einem positiven Bauvorbescheid vom 04.04.2022 in Aussicht gestellt. Öffentliche Belange sind nicht beeinträchtigt, die Stellung der Garage erfolgt in 5 m Entfernung zurückgesetzt vom öffentlichen Straßenraum. Um Befreiung wird gebeten.

Gemäß 2.4 des Bebauungsplans sind die nicht überbauten Flächen des bebauten Grundstücks, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Garage ist an der westlichen Grundstücksgrenze geplant (teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche).

In der Sitzung des Gemeinderates vom 08.03.2022 wurde über eine Bauvoranfrage wie folgt beraten:

Für das Vorhaben Neubau einer Doppelgarage, Portugieserweg auf der Flurstücks-Nr. 3157/6 ist am 07.02.2022 eine Bauvoranfrage eingegangen.
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiesenstraße 6. Änderung u. Erweiterung“ der Ortsgemeinde Rhodt u.R.
Gemäß vorliegender Planung ist an der westlichen Grundstücksgrenze die Errichtung einer Doppelgarage mit einer Breite von 5,50 m und einer Tiefe von 7,0 m mit Flachdach geplant.
Gemäß 1.2.1 des Bebauungsplans darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Grundflächenzahlberechnung lag der Bauvoranfrage nicht bei.
Gemäß 1.2.4 des Bebauungsplans ist für Garagen eine Traufhöhe von 2,80 m und eine Firsthöhe von 5,80 m festgesetzt. Ob dies eingehalten wird, ist den Plänen nicht zu entnehmen.
Gemäß 1.7 des Bebauungsplans sind im Plangebiet MI Stellplätze und Garagen auf den dafür festgelegten und – soweit im Plan eingezeichnet – nur mit den festgesetzten Einfahrten zulässig. Sie sind in der Gruppe einheitlich zu gestalten. Soweit keine Flächen für Garagen festgesetzt sind, müssen diese einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,0 m aufweisen.
In dem betroffenen Grundstück sind keine Flächen für Garagen eingezeichnet. Der Abstand von 5,0 zur öffentlichen Verkehrsfläche wird eingehalten.
Gemäß 2.1.2 des Bebauungsplans sind im Baugebiet A2 Doppelhäuser nur mit Satteldach und einer Dachneigung von 40 Grad zulässig. Der Abstand des Hauptkörpers muss mittig verlaufen, Nebendächer müssen in ihrer Firsthöhe mindestens 1,0 unter der Hauptfirstlinie bleiben. Grundsätzlich sind Satteldächer vorgeschrieben, sofern im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen sind. Es ist ein Flachdach vorgesehen.
Gemäß 2.4 des Bebauungsplans sind die nicht überbauten Flächen des bebauten Grundstücks, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Garage ist an der westlichen Grundstücksgrenze geplant (teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche).
In der Bauvoranfrage wird vom Planer folgendes mitgeteilt:

Neubau einer Doppelgarage auf der westlichen Grundstücksgrenze.
Fragestellung: Kann der Abweichung vom Bebauungsplan bezüglich der Stellung der Garage außerhalb des Baufensters ggf. zugestimmt werden?
Kann der Abweichung zum Bebauungsplan für die Ausführung der Garage mit Flachdach ggf. zugestimmt werden?
Die Ortsgemeinde hat über die Befreiungen/Abweichungen zu entscheiden.
Die Ortsgemeinde hat zu entscheiden, ob das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem Vorhaben erteilt werden kann.
Eine Nichterteilung ist planungsrechtlich zu begründen.
Der beantragten Befreiung Position der Garage wird mit 10 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung zugestimmt.
Der beantragten Abweichung Dachform/Dachneigung Garage wird mit 11 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung zugestimmt.
Der beantragten Abweichung Gestaltung der unbebauten Flächen wird mit 11 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung zugestimmt.
Der Gemeinderat erteilt mit 11 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorhaben.

Die Ortsgemeinde hat über die Befreiungen/Abweichungen zu entscheiden.
Die Ortsgemeinde hat zu entscheiden, ob das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem Vorhaben erteilt werden kann.
Eine Nichterteilung ist planungsrechtlich zu begründen.

Finanzierung (Stellungnahme des Fachbereich Finanzen):

.....
Fachbereichsleiter

Beschlussvorschlag:

Der beantragten Befreiung Position der Garage wird zugestimmt/nicht zugestimmt.
Der beantragten Abweichung Dachform/Dachneigung Garage wird zugestimmt/nicht zugestimmt.
Der beantragten Abweichung Gestaltung der unbebauten Flächen wird zugestimmt/nicht zugestimmt.
Der Gemeinderat erteil/erteilt nicht das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorhaben.

....
Fachbereichsleiter/in Sachbearbeiter/in