

Sitzungsvorlage Nr. 1257/2016



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	13.12.2016	öffentlich

Neubau Wohnhaus mit Garagen, In den Obstwiesen 9 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Wohnhausneubau auf dem Grundstück In den Obstwiesen 9 wird hergestellt, sofern die notwendige Zahl von Stellplätzen nachgewiesen wird.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Garagen wird hergestellt, sofern mit dem Ein- und Ausfahrtsbereich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes mindestens ein Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird und die Flachdächer extensiv begrünt werden.

Sachverhalt

Geplant ist, auf dem Grundstück In den Obstwiesen 9 ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung sowie eine Einzel- und eine Doppelgarage zu errichten.

Das Wohnhaus hat eine Grundfläche von 10,60 m auf 10,13 m, ist 7,65 m hoch und erhält ein Walmdach mit einer Dachneigung von 20 Grad. Auf der Südseite wird mit dem Dachvorsprung die Baugrenze um 50 cm überschritten.

Die Garage an der östlichen Grundstücksgrenze ist 5,50 m lang, 2,98 m breit und 2,50 m hoch und erhält ein Flachdach. Der Abstand zur Straße beträgt an der längsten Stelle 4,96 m. Die Doppelgarage an der westlichen Grundstücksgrenze ist 6 m lang, 5,98 m breit und 2,50 m hoch und erhält auch ein Flachdach. Der Abstand zur Straße beträgt hier nur 2,50 m.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jungholz“ aus dem Jahr 2015.

Nach Ziffer 1.62 der planungsrechtlichen Vorschriften können mit untergeordneten Bauteilen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die Überschreitung der Baugrenze mit dem Dachvorsprung ist somit zulässig.

Zu Garagen und überdachte Stellplätze ist in Ziffer 1.7 a der planungsrechtlichen Vorschriften geregelt: „Garagen -eingeschossig- und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss mindestens 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Offene Stellplätze sind allgemein auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“

Mit der Einzelgarage wird die Abstandfläche nur geringfügig und mit der Doppelgarage um 2,50 m unterschritten. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist deshalb erforderlich.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt: „Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten, müssen Mindestabstände zu Straßenverkehrsflächen eingehalten werden. Die Unterbringung des öffentlichen Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen.“ Des Weiteren ist sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen.

Nach den örtlichen Bauvorschriften sind Flachdächer von Garagen extensiv zu begrünen und für die beiden Wohnungen vier Stellplätze nachzuweisen. Auf dem Lageplan sind nur die Einzel- und die Doppelgarage eingezeichnet. Zur Begrünung wird keine Aussage gemacht. Der vierte notwendige Stellplatz könnte bei Einhaltung des vorgegebenen Abstandes vor einer Garage ausgewiesen werden.

Wegen dem fehlenden Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche insbesondere vor der Doppelgarage, ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Dem Bauantrag wurde deshalb folgende Begründung nachgereicht:

„Durch den planerischen Wunsch vor der Garage einen Zugang zum Haus zu haben, ist die Garage an der Westseite des Hauses geplant. Die Lage ist innerhalb des Baufensters auf der Baugrenze 2,50 m zur Straße. Der jetzige Standort gewährleistet von der Westseite aus die Belichtung der Küche und des Essbereiches.

Die Zufahrt von der Wendepalte ist durch die Höhenlage ideal und enthält keine bemerkenswerte Gefälle bzw. Steigungen. An der Ostseite hat die Doppelgarage einen Höhenunterschied durch Geländeverlauf von 1,10 m zur notwendigen EFH. Weiter kann keine zusätzliche Garage geplant und gebaut werden. Der mittlere Abstand der geplanten Einzelgarage beträgt zur Straße ca. 4,70 m. Die Einzelgarage ist der Einliegerwohnung zugeordnet. Der Standort und die Höhenlage gewährleistet einen problemlosen Zugang.

Da vor der Doppelgarage der notwendige Stauraum fehlt, planen wir neben der Einzelgarage zwei Stellplätze anzulegen, damit unser Besuch nicht im Bereich der Wendepalte parken muss. Aus diesen planerischen und topographisch notwendigen Gründen, beantragen wir die Ausnahme zum Bebauungsplan (5 m Straßenabstand).“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan „Jungholzweg“ wurde im Jahr 2015 nach einer ausgiebigen Vorbera- tung, in der der städtebauliche Gestaltungswille der Gemeinde zum Ausdruck gebracht wurde, erlassen. Das Einvernehmen der Gemeinde für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans sollte deshalb nicht hergestellt werden. Der unterbreitete Vorschlag, anstelle des Mindestabstandes an anderer Stelle zwei Stellplätze auf dem Grundstück anzu-

legen widerspricht dem Ziel einer gärtnerischen Eingrünung und mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Hinzu kommt, dass die Einhaltung des Bebauungsplanes die Planung nicht unmöglich machen würde. Insbesondere wäre es zulässig die Terrasse, bei einer Verschiebung der Garage in Richtung Süden, außerhalb des Baufensters anzulegen.

Das Grundstück wird im Trennsystem entwässert.

Anlage/n:

1 Lageplan, 1 Schnitt, 4 Ansichten

Alternativvorschlag mit 2 Stellplätzen