

Sitzungsvorlage Nr. 2190/2020

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	02.12.2020	öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	15.12.2020	öffentlich

Neubau Doppelgarage, Nutzungsänderung OG und projektierte Hofflächen, Im Fuchshau 30, Flst. Nr. 1105/5, in Schlechtbach (Flur 5)

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde für den Neubau Doppelgarage, Nutzungsänderung OG und projektierte Hofflächen, auf dem Grundstück Im Fuchshau 30, Flst. Nr. 1105/5, in Schlechtbach (Flur 5) wird nur teilweise hergestellt.

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Doppelgarage wird nicht hergestellt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde für die drei neuen Stellplätze wird hergestellt, sofern die übrigen wie dargestellt zurückgebaut werden und die Bäume entsprechend dem Pflanzgebot nachgepflanzt werden.
3. Für den Einbau der neuen Wohnung, soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist, und nachgewiesen wird, dass die Wohnung dauerhaft vom Betriebsinhaber, bzw. Aufsichts- und Bereitschaftspersonen genutzt wird.

Sachverhalt

Beantragt werden der Neubau einer Doppelgarage, die Umnutzung im Obergeschoss und eine Neugestaltung der Hoffläche.

Das Grundstück Im Fuchshau 30 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fuchshau V“. Die überbaubaren Flächen sind durch Baufenster festgelegt.

Auf dem nördlichen Grundstück soll eine neue Doppelgarage mit einer Grundfläche von 36,00 m² (6,00 m x 6,00 m) errichtet werden. Die Höhe der Doppelgarage beträgt 2,20 m, bzw. 2,85 m und soll als Pultdach ausgeführt werden.

Der Neubau Doppelgarage befindet sich größtenteils in der nicht überbaubaren Fläche. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist erforderlich.

Im Weiteren sollen von den bereits vorhandenen Stellplätzen bestehen bleiben: ein Stellplatz (Stellplatz Nr. 8) nordseitig, zwei Stellplätze (Stellplatz Nrn. 3 und 4) östlich auf dem Flurstück. Die übrigen bereits vorhandenen Stellplätze sollen zurückgebaut werden und die Bäume entsprechend dem Pflanzgebot gepflanzt werden.

In Ziff. 2 der Festsetzungen des Bebauungsplans ist geregelt, dass auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen Stellplätze zulässig sind.

Im Obergeschoss soll ein Teil der zur Werkstatt gehörenden Büros, Aufenthalts- und Lager Räume zu einer kleinen Wohnung mit separatem Abstellraum umgebaut werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans lassen nur Wohnungen bis insgesamt 200 m² Wohnfläche zu, soweit sie dem Gewerbebetrieb untergeordnet sind und nachweislich durch den Betriebsinhaber oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonen genutzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Doppelgarage städtebaulich nicht vertretbar. In der näheren Umgebung sind bisher keine Garagen in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen worden.

Die drei Stellplätze sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Die übrigen Stellplätze im Bereich der Pflanzgebote sind zurückzubauen und entsprechend nachzupflanzen.

Dem Einbau der neuen Wohnung, soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist, kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, sofern nachgewiesen wird, dass diese vom Betriebsinhaber, bzw. Aufsichts- und Bereitschaftspersonen genutzt wird.

Anlage/n:

Anlage 1, Lageplan

Anlage 2, Ansichten

Anlage 3, Schnitt