

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/151/2019	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 17.09.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Abbruch einer Doppelgarage und Neubau einer Mehrfachgarage auf dem Grundstück Im Öderich 15, Flst.Nr. 1232/3 in Rettersburg

Der Antragsteller plant die bestehende Doppelgarage (siehe gelbe Darstellung in den Plänen) im Südosten des Grundstücks Im Öderich 15 in Rettersburg abzurechen und anstelle dessen eine Mehrfachgarage zu errichten. Diese soll sich südlich bzw. südöstlich des Wohngebäudes auf einer Länge im Süden von rund 16 m befinden. Die westliche Breite beträgt 6 m, die östliche 8 m.

Aus südlicher Richtung ist die Garage nur zur Hälfte sichtbar, da hier eine Aufschüttung von bis zu 1,50 m Höhe erfolgen soll. Somit verschwindet die Garage im Westen im Hang. Auch die Nordansicht zeigt nur den oberen Teil der geplanten Garage. Sie soll mit einem begrünten Flachdach ausgeführt werden.

Die Baufläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Öderich“ aus dem Jahre 1984. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht eingehalten. Zum einen ist für Garagen eine Gesamthöhe von 2,50 m zulässig. Die geplante Garage weist im Osten eine Höhe von 2,55 m auf. Zum anderen sind Garagen nur in den dafür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die beantragte Garage befindet sich nur teilweise im Garagenbaufenster. Mit den übrigen Teilen überschreitet sie im Süden das Baufenster mit einer Tiefe von ca. 6 m auf einer Länge von rund 11 m und im Osten mit einer Tiefe von ca. 7 m auf einer Länge von rund 2 m.

Die Umgebungsbebauung zeigt allerdings Präzedenzfälle auf. Beim Grundstück Im Öderich 13 wurde das Baufenster zum einen mit einem Vordach von 3 m², zum anderen mit einer Pergola mit 9 m² überschritten. Darüber hinaus befinden sich bei den Grundstücken Im Öderich 11 und 11/1 sowohl das Wohngebäude, als auch die Garagen mit insgesamt 46 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Hinzukommend wurden zwei Stellplätze außerhalb des Baufensters vom Landratsamt genehmigt.

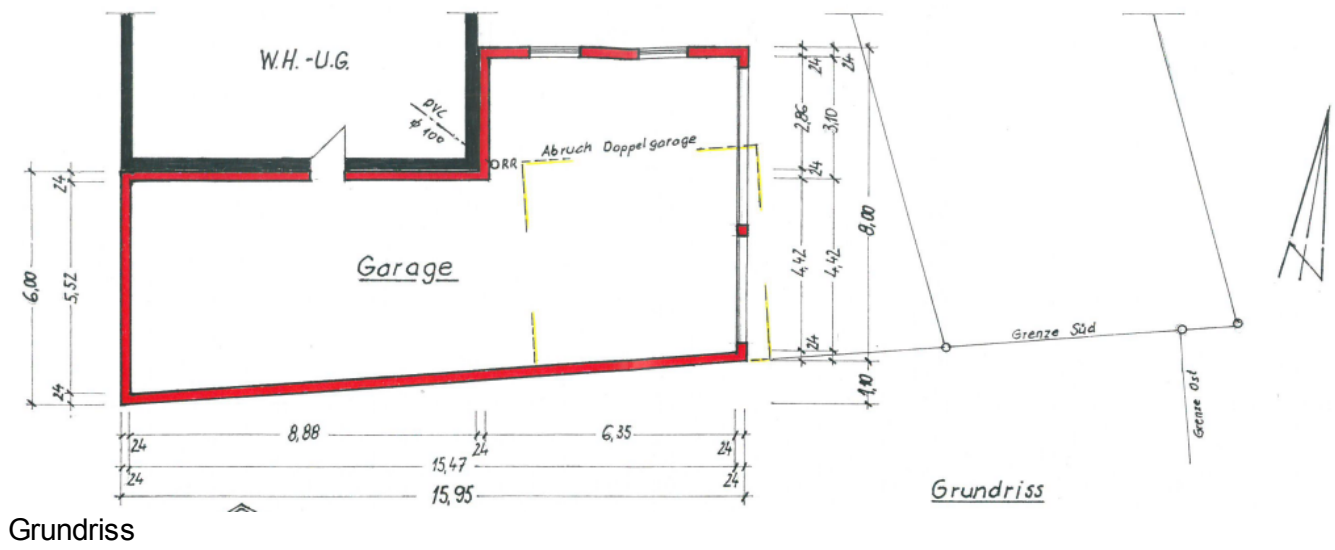
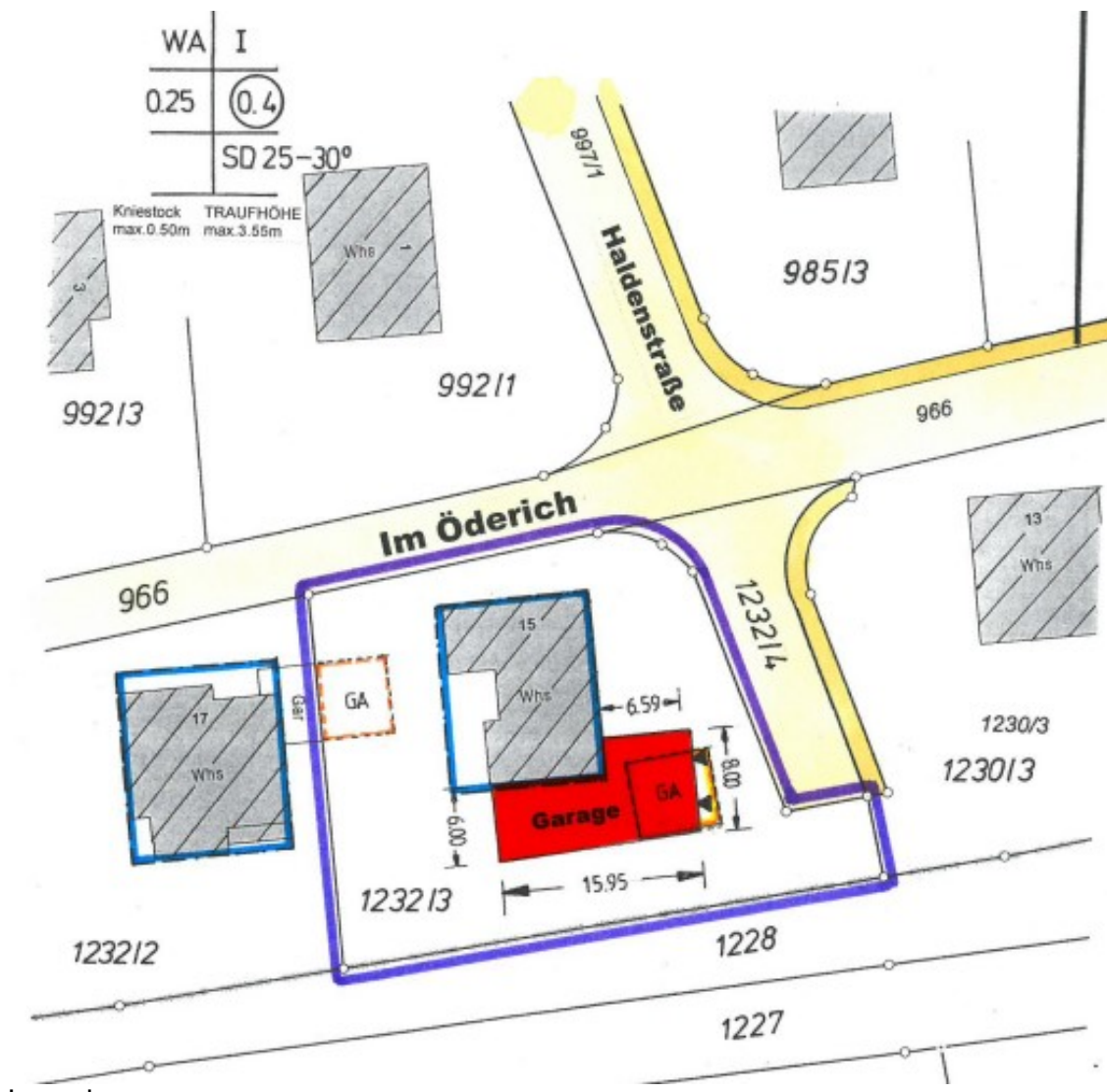
Auch in der Haldenstraße 6 und 7 sind unter anderem Überschreitungen des Baufensters mit Teilen der Wohngebäude bis zu einer Tiefe von 1,50 m zu verzeichnen.

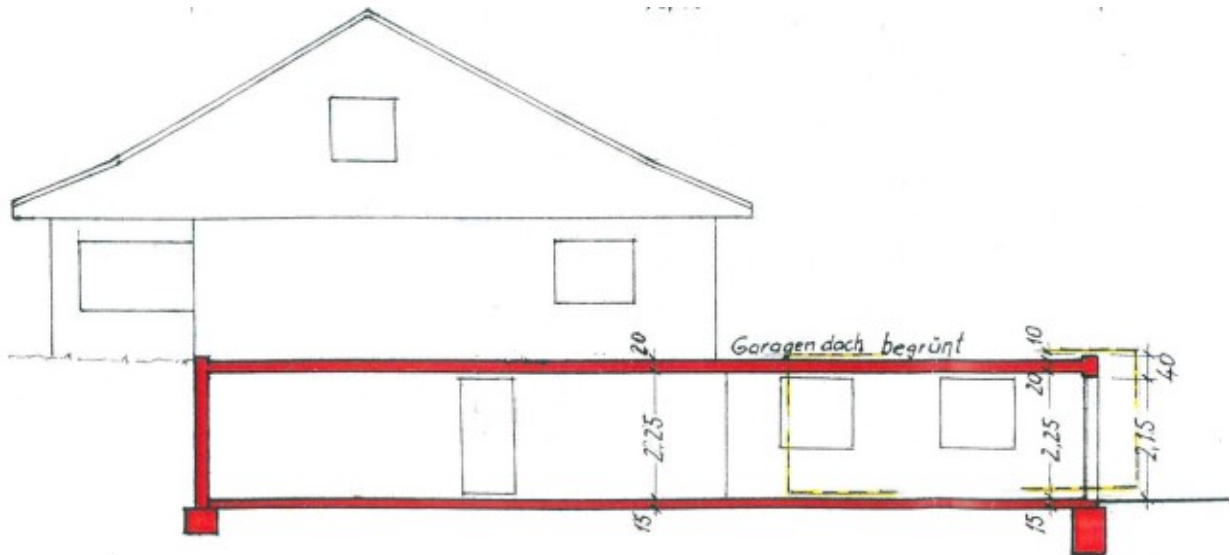
Des Weiteren ist das Flurstück mit einer Baulast aus dem Jahre 1975 belastet, in der sich der Eigentümer und auch seine etwaigen Rechtsnachfolger gegenüber der Baurechtsbehörde dazu verpflichten, die an der westlichen Grundstücksgrenze ausgewiesene Fläche für zwei Garagen mit einer Grundfläche von 36 m² dauernd unüberbaut und diese Fläche mit Bauverbot belegen zu lassen. Es wird somit auf mögliche überbaubare Fläche gemäß Bebauungsplan verzichtet. Diese wird so gesehen an einer anderen Stelle in Anspruch genommen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung dem Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, da die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich vertretbar sind.

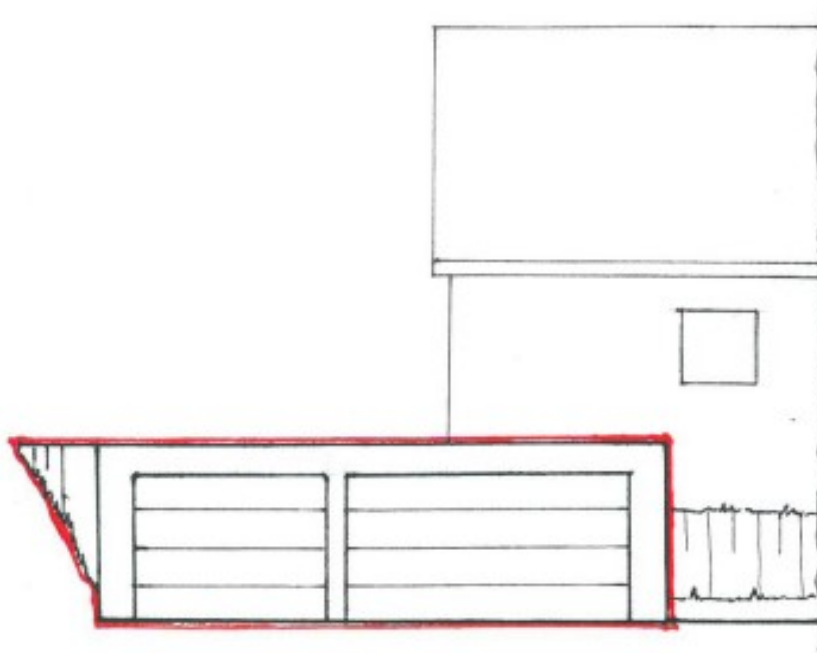
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass das Garagendach mit einer extensiven Begrünung versehen wird.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

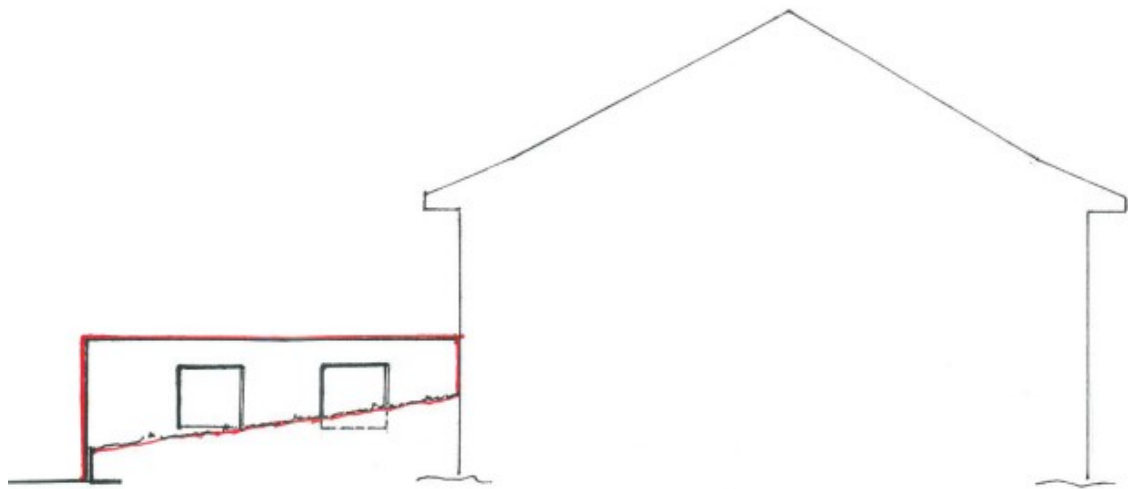




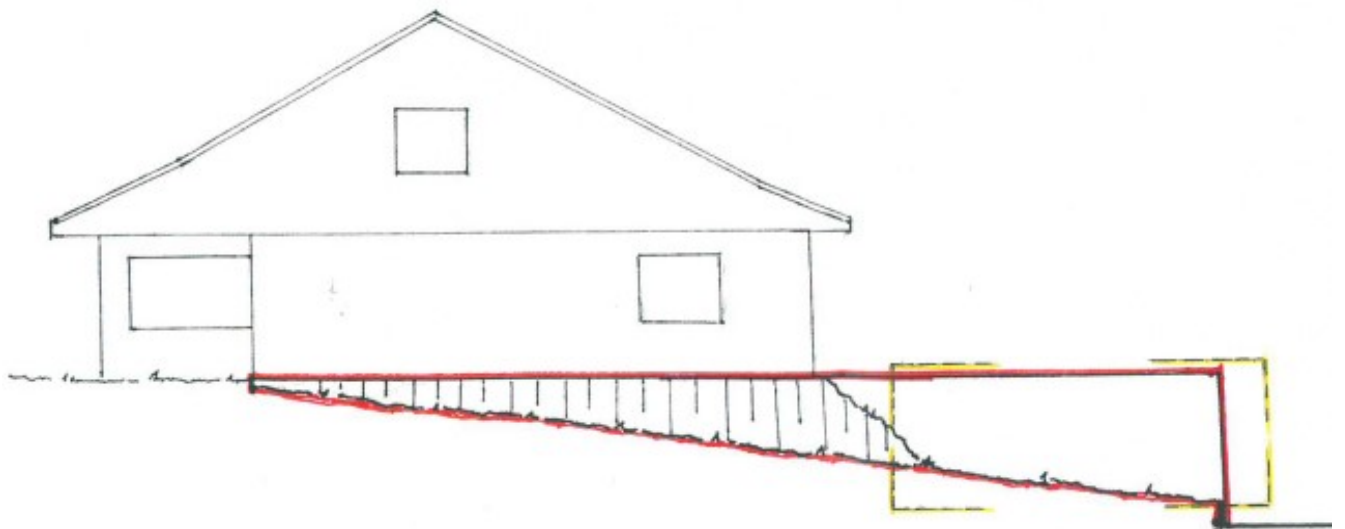
Schnitt



Ostansicht



Nordansicht



Südansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Im Öderich 15“