

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/468/2015

Referat:	Baureferat	Datum:	02.01.2015
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau- und Umweltausschuss	15.01.2015	öffentlich

Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Nürnberger Straße 6 - Stellplatzablöse

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Gebietsart nach BauNVO: Mischgebiet.

Für das auf dem Baugrundstück errichtete Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen sind insgesamt elf Stellplätze nachzuweisen. Diese waren ursprünglich als nicht überdachte, ebenerdige Stellplätze geplant. Aufgrund der nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung notwendigen Stellplatzmaße und einer Forderung des staatlichen Bauamtes im Baugenehmigungsverfahren nach einem Grünstreifen zur Staatsstraße ST2239/Nürnberger Straße als Sichtwinkel konnte dieser Stellplatznachweis wegen des Grundstückszuschnitts nicht aufrecht erhalten werden, so dass der Antrag erstmals tektiert wurde. Entsprechend den Tekturplänen sollten vier Stellplätze in einer Doppelparkergarage mit einer Höhe von 2,80 m an der Grenze zum Nachbargrundstück Nürnberger Straße 4 errichtet werden.

Grenzgaragen bis zu einer Fläche von 50 qm und einer mittleren Wandhöhe von 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m bedürfen nach der Bayerischen Bauordnung grundsätzlich keiner Baugenehmigung. Insgesamt darf die Grenzbebauung auf einem Grundstück 15 m nicht überschreiten. Die Doppelparkergarage hätte daher grundsätzlich als Einzelbauvorhaben keiner Baugenehmigung bedurft, sind aber im Zusammenhang mit dem Mehrfamilienhaus als Gesamtbauvorhaben genehmigungspflichtig. Dem Gesamtbauvorhaben wurde am 25.07.2013 die Baugenehmigung erteilt.

Mit Bescheid vom 03.11.2014 wurden seitens des Landratsamtes Roth die Bauarbeiten an der Doppelparkergarage eingestellt, da diese planabweichend mit einer Höhe von 4,10 m errichtet wurde und die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück Nürnberger Straße 4 nicht eingehalten werden.

Daraufhin wurde seitens des Bauherrn am 13.11. bzw. 03.12.2014 jeweils Tekturplanungen vorgelegt. Es sollten zwei Doppelparkgaragen nebeneinander errichtet werden, die eine Höhe von 3,80 m erhalten und zur Nachbargrenze Nürnberger Straße 4 durch eine Konstruktion auf 2,88 m abgeschrägt werden sollten, so dass die maximal zulässige Wandhöhe von 3 m eingehalten worden wäre. Diesen Planungen wurde das gemeindliche Einvernehmen wegen zu geringer Stellplatzbreiten der übrigen Stellplätze nicht erteilt, da aufgrund der Platzverhältnisse nur Stellplätze mit einer Breite von 2,20 m statt 2,30 m

nachgewiesen wurden.

Hinsichtlich der Nachbarproblematik, der Nutzbarkeit der Stellplätze und der Gestaltung der Garage bezüglich der Auswirkungen auf das Ortsbild wurde am 09.12.2014 zusammen mit dem Landratsamt Roth ein Gespräch mit dem Bauherrn geführt. Dieser stellte dar, dass die Errichtung eines Doppelparkers in der genehmigten Höhe von 2,80 m nicht möglich sei. Mittlerweile habe sich herausgestellt, dass kein Hersteller aufgrund der benötigten Technik eine entsprechende Garage liefern könne. Um den nachbarschaftlichen Belangen entgegen zu kommen, signalisierte er jedoch Bereitschaft, eine Doppelparkergarage zu entfernen, den dadurch entfallenden Stellplatz abzulösen sowie die verbleibende Doppelparkergarage an der abgeschrägten Seite mit einer Ziegelbedachung zu versehen und sie farblich so zu gestalten, dass sich die Garage besser in die umgebende Bebauung einfügt. Seitens des Landratsamtes Roth wurde dargelegt, dass sowohl die Tekturplanung für die beiden Doppelparker als auch eine Reduzierung auf einen einzelnen Doppelparker dem Abstandsflächenrecht entsprechend voraussichtlich genehmigungsfähig seien.

Am 18.12.2014 wurde eine weitere Tekturplanung vorgelegt, die nur noch die Errichtung einer Doppelparkergarage vorsieht. Diese soll eine Höhe von ca. 3,65 m aufweisen und mittels einer Verblendung zum Nachbargrundstück hin eine Höhe von 2,965 m erhalten.

Das Gebäude fügt sich in die umliegende Bebauung ein, insbesondere da in der Nürnberger Straße mehrere Gebäude unmittelbare an der Straßengrenze errichtet wurden. Das gemeindliche Einvernehmen ist daher zu erteilen. Der Bauausschuss muss jedoch darüber entscheiden, ob einer Stellplatzablöse zugestimmt werden kann. Gemäß § 4 der Garagen- und Stellplatzsatzung können Stellplätze gegen Bezahlung einer Ablösesumme von 5.112,92 Euro abgelöst werden, wenn diese nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können.

Aus Sicht der Verwaltung erscheint die Ablöse eines Stellplatzes zweckmäßig. Die für die Stellplätze zur Verfügung stehende Grundstücksfläche ist begrenzt und wird durch die vom Staatlichen Bauamt geforderte Grünfläche zusätzlich eingeschränkt. Bei Ablöse eines Stellplatzes können die verbleibenden Stellplätze in der nach der Stellplatzsatzung geforderten Größe von 2,30 m x 5,50 m errichtet und sinnvoll genutzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss entscheidet, ob und gegebenenfalls wieviele Stellplätze abgelöst werden.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Werner Langhans
Erster Bürgermeister