

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/772/2018

Referat:	Baureferat	Datum:	27.02.2018
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	IV 19/2018
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	08.03.2018	öffentlich

Bauvoranfrage auf Errichtung eines Garten- und Freizeithauses auf dem Grundstück FINr. 178/3, Gemarkung Kleinschwarzenlohe, Am Bernlohe

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Kleinschwarzenlohe Nr. 4, der in diesem Bereich ein Wochenendhausgebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der Baugrenzen in der Baubeschränkungszone der 220 kV-Leitung

Die Errichtung von Wochenendhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kleinschwarzenlohe Nr. 4 mit einer Grund- bzw. Geschossfläche von bis zu 54 qm ist genehmigungsfrei, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Die Antragstellerin möchte das bestehende Gebäude abbrechen und ein hölzernes Garten- und Freizeithaus mit einer Grundfläche von 54 qm und einer kleinen Terrasse errichten. Das Baugrundstück liegt jedoch nahezu vollständig außerhalb der Baugrenzen im Bereich der Baubeschränkungszone der über dem Plangebiet verlaufenden 220 kV-Leitung und ist aufgrund dieser Festsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht bebaubar. Da das Vorhaben bereits allein aus diesem Grund die Festsetzungen nicht einhalten kann, ist die Erteilung einer Baugenehmigung notwendig.

Der Bau- und Umweltausschuss hat im Plangebiet bisher nie das gemeindliche Einvernehmen zu Befreiungen erteilt, die durch eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche von 54 qm zu einer zusätzliche Wohnnutzung führen, um den Charakter des Wochenendhausgebietes zu erhalten.

Das Bauvorhaben entspricht mit Ausnahme des Standorts in der Bauverbotszone den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da die Gebäudegröße eingehalten wird. Aus Sicht der Verwaltung ist deshalb die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu einer Befreiung denkbar. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1971 rechtsverbindlich. Zwischenzeitlich lassen die Leitungsträger unter bestimmten Voraussetzungen auch eine Bebauung in der Schutzzone zu. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Roth unter Beteiligung des Leitungsträgers. Die Antragstellerin sollte jedoch darauf hingewiesen werden, dass die Grundfläche von 54 qm nicht überschritten werden darf. Bei der geschilderten

Gebäudegrundfläche von 54 qm ist deshalb z.B. eine zusätzliche Überdachung der Terrasse nicht möglich.

Beschlussvorschlag:

Der Errichtung des Garten- und Freizeithauses mit einer Grund- und Geschossfläche bis zu 54 qm wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Die Antragstellerin wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Geschossfläche z.B. durch eine zusätzliche Terrassenüberdachung nicht überschritten werden darf.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Antragsunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister