

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/828/2019

Referat:	Baureferat	Datum:	04.01.2019
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	17.01.2019	öffentlich

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fliederstraße 23

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 9, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (ca. 0,6 statt 0,4), Überschreitung der westlichen Baugrenze durch die Tiefgarage um ca. 5 m und durch das Einfamilienhaus um ca. 1 m

Der Antragsteller möchte zu dem auf dem Grundstück bereits vorhandenen Wohngebäude ein zusätzliches Einfamilienhaus mit einer Tiefgarage errichten, die auch die für das bestehende Wohnhaus benötigten Stellplätze aufnehmen soll. Die bestehende Garage soll abgebrochen werden. Das neue Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von ca. 100 qm soll auf der Tiefgarage errichtet werden, die eine Grundfläche von ca. 315 qm ohne Zufahrt aufweist und ca. 1 m aus dem Erdboden ragt.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienhauses auf dem Grundstück denkbar, allerdings ist die geplante Bebauung in der vorgelegten Form aufgrund der Größe der Tiefgarage zu intensiv.

Der Bebauungsplan setzt die zulässigen Höchstwerte für die Grund- und Geschossflächenzahl nach § 17 Baunutzungsverordnung fest. Aufgrund des Zeitpunkts der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1962 maßgebend, die als Höchstgrenzen für die Grundfläche das 0,4-fache sowie für die Geschossfläche das 0,7-fache der Grundstückgröße festsetzt.

Das Vorhaben hält die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl ein, da die Tiefgarage kein Vollgeschoss darstellt.

Weil die geplante Tiefgarage jedoch nicht als Nebenanlage im Sinne von § 19 Abs. 4 i.V.m. § 14 BauNVO 1962 bewertet werden kann, ist sie mit zur Grundfläche zu rechnen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird dadurch mit ca. 0,6 deutlich überschritten.

Die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch ist u.a. nur möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt

werden.

Da das Vorhaben nicht nur die im Bebauungsplan festgesetzte, sondern auch die nach Baunutzungsverordnung maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 weit überschreitet, werden die Grundzüge der Planung verletzt. Die Erteilung einer Baugenehmigung mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist daher nicht mehr möglich. Der dabei entstehende hohe Versiegelungsgrad kann nicht akzeptiert werden.

Zudem bestimmt § 12 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung sowie § 5 Nr. 3 der Bebauungsplansatzung, dass Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Für das Vorhaben sind neben einem Stellplatz für das Bestandsgebäude noch zwei weitere Stellplätze für das zusätzliche Einfamilienhaus nachzuweisen. Der Nachweis von acht Stellplätzen in der Tiefgarage überschreitet damit deutlich den zugelassenen Bedarf.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben in der vorgelegten Form nicht erteilt werden. Der Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienhauses mit Erd- und Dachgeschoss am geplanten Standort sollte bei Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie Vorlage eines dem tatsächlichen Bedarf entsprechenden Stellplatznachweises das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in der vorgelegten Form nicht erteilt. Der Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienhauses mit Erd- und Dachgeschoss am geplanten Standort wird bei Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie Vorlage eines dem tatsächlichen Bedarf entsprechenden Stellplatznachweises das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bauantragsunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister