

Sitzungsbericht Technischer Ausschuss 02.05.2023

In seiner Sitzung am 2. Mai 2023 befasste sich der Technische Ausschuss mit folgenden Tagesordnungspunkten:

TOP 1

Bauvoranfrage: Abbruch des bestehenden Wirtschaftsgebäudes und Neubau eines 5-Familienwohnhauses, Flst. 149/1, Helfenberger Straße 6, Ortsteil Auenstein

Der Bauherr beabsichtigt den Abbruch des bestehenden Wirtschaftsgebäudes sowie den Neubau eines 5-Familienwohnhauses auf dem Grundstück Flst. 159/1 in der Helfenberger Straße zu erstellen.

Hierzu hat der Bauherr eine Bauvoranfrage nach § 57 LBO eingereicht.

Von dem Antragsteller wurden drei, im Rahmen der Bauvoranfrage zu behandelnde, Fragen aufgeführt.

- Ist es erlaubt das Wirtschaftsgebäude abzurechen?
- Ist es erlaubt ein 5-Familien-Wohnhaus mit Stellplätzen zu errichten?
- Das Grundstück wird geteilt (siehe Lageplan) und das Grundstück mit der Hausnummer 4 muss eine Baulast übernehmen.

Das Einreichen von allgemeinen Fragen, wie oben aufgeführt, ist nach dem Wortlaut des § 57 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) nicht ausreichend und entspricht auch nicht dem Sinn der o.g. Regelung.

Nach § 57 LBO kann vor Einreichen eines Antrags auf Baugenehmigung eine rechtsverbindliche Klärung von einzelnen Fragen eines Vorhabens erfolgen. Dies setzt die Vorlage von konkreten rechtlichen Fragen zu einem weitestgehend konkretisierten Bebauungsvorschlag voraus (z.B. ob die Dachform - so wie im Bebauungsvorschlag dargestellt - zulassungsfähig ist).

Es wird bezüglich des vorliegenden Antrags davon ausgegangen, dass der Antragsteller die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geklärt haben möchte.

Verfahrensrechtliche Themen (Frage Ziffer 1) sowie bauordnungsrechtliche Gesichtspunkte (Frage Ziffer 3) liegen im Zuständigkeitsbereich der Baurechtsbehörde und werden daher nicht weiter behandelt.

Zu Frage Ziffer 2 der vorliegenden Bauvoranfrage:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Grundstück befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; Neubau ist somit nach §34 BauGB zu beurteilen.

Der geplante Neubau wäre nach § 34 BauGB zulässig, wenn er sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Bei dem vorliegenden Mehrfamilienwohnhaus kann das Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung und Bauweise (hier offene Bauweise – mit Grenzabstand) bejaht werden. Auch bezüglich der überbauten Grundstücksfläche kann ein Einfügen in die Umgebungsbebauung bejaht werden.

Es ist ein 4-geschossiger Baukörper mit allseits zurückversetztem Dachgeschoss und Zeltdach vorgesehen. In der Umgebungsbebauung befinden sich eineinhalb bis zweigeschossige Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Satteldächern. Einzelne Gebäude in der

unmittelbaren Umgebung weisen kleinere bzw. ggü. dem Gesamtdach untergeordnete Querbauten oder Dachaufbauten auf. Höhergeschossige Baukörper, wie der nun geplante, sind in der maßgeblichen Umgebungsbebauung nicht vorhanden. Das Bauvorhaben fügt sich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung nicht in die Umgebungsbebauung ein. Zusammenfassend werden die gesetzlichen Voraussetzungen nach §34 BauGB nicht erfüllt. Das Einvernehmen ist daher zu versagen.

Um eine moderne Bebauung auf dem Grundstück zulassen zu können und die geplante Bebauung hin zu einer verträglichen Bebauung zu steuern, könnte dem Antragsteller die Behandlung und Abwicklung eines verträglichen Baukörpers im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgeschlagen werden.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Abbruch des bestehenden Wirtschaftsgebäudes und Neubau eines 5-Familienwohnhauses auf dem Grundstück Flst. 149/1, Helfenberger Straße 6 im Ortsteil Auenstein zu versagen.

TOP 2

Baugesuch zum Neubau einer Doppelhaushälfte FlSt. 5927/1, Am Tiefenbach 33/2, Ortsteil Auenstein

Geplant ist die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport und Stellplatz. Hierzu hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht. Das Baugrundstück Flst. 5927/1 liegt in der Straße Am Tiefenbach, im Ortsteil Auenstein. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sport und Wohnen am Tiefenbach, 2.Änderung“ von 2010. Das geplante Wohnhaus hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Der geplante Carport hält den in Ziffer 1.12 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans festgelegten Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 2,50 m nicht ein. Der Carport rückt mit dessen Ein- und Ausfahrtsbereich bis 1,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche heran. Ein entsprechender Befreiungsantrag hierfür wurde vom Bauherrn gestellt.

Die Abweichung ist als geringfügig einzustufen. Vergleichbare Befreiungen wurden in der unmittelbaren Umgebungsbebauung bereits erteilt. Die gesetzlichen Voraussetzungen zu Erteilung einer Befreiung, insbesondere städtebauliche Vertretbarkeit liegen aus Sicht der Verwaltung vor.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu dem Neubau einer Doppelhaushälfte Flst. 5927/1, Am Tiefenbach 33/2, Ortsteil Auenstein wird nach § 36 BauGB zu erteilen.

TOP 3

Baugesuch zur Errichtung eines Carports mit Schuppen, Flst. 318/4, Schulstraße 59, Ilsfeld

Geplant ist die Errichtung eines Carports mit angegliedertem Schuppen auf dem Grundstück Flst. 318/4, Schulstraße 59, Ilsfeld. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hundswainberg II“ aus dem Jahre 1973. Der Baukörper misst insgesamt 9,00 x 3,00 x 2,72 m (L x B x H). Der Carport befindet sich zum größten Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Gemäß Bebauungsplan sind Garagen und überdachte Stellplätze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise zulässig. Der Bauherr hat daher den Antrag gestellt, eine positive Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Absatz 1 BauGB zuzulassen.

Für vergleichbare Vorhaben wurden in der direkten Umgebungsbebauung bereits Ausnahmen erteilt.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig das gemeindliche Einvernehmen zur geplanten Errichtung eines Carports mit angegliedertem Schuppen, Flst. 318/4, Schulstraße 59, Ilsfeld wird nach § 36 BauGB zu erteilen.

TOP 4 Informationen und Bekanntgaben

Es lagen keine Informationen und Bekanntgaben vor.

TOP 5 Anfragen

Es wurden keine Anfragen an die Verwaltung gestellt.