

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Christoffer Staab, Tel. 07062/9042-47

Datum: 26.07.2023

Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplätzen, Flst. 9062/4, Im Ring 16, Ilsfeld

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 19.09.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 19.09.2023
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am
<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am	<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
./.	

Befangenheiten:

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplätzen, Flst. 9062/4, Im Ring 16, Ilsfeld, gemäß § 36 BauGB, wird nicht erteilt.

Sachvortrag:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplätzen. Das Einfamilienhaus hat die Abmessungen 8,50 m x 10,00 m (L x B), der Carport misst 9,00 m x 4,00 m (L x B). Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Uhlandshöhe II, 3. Änderung“ aus dem Jahre 1988.

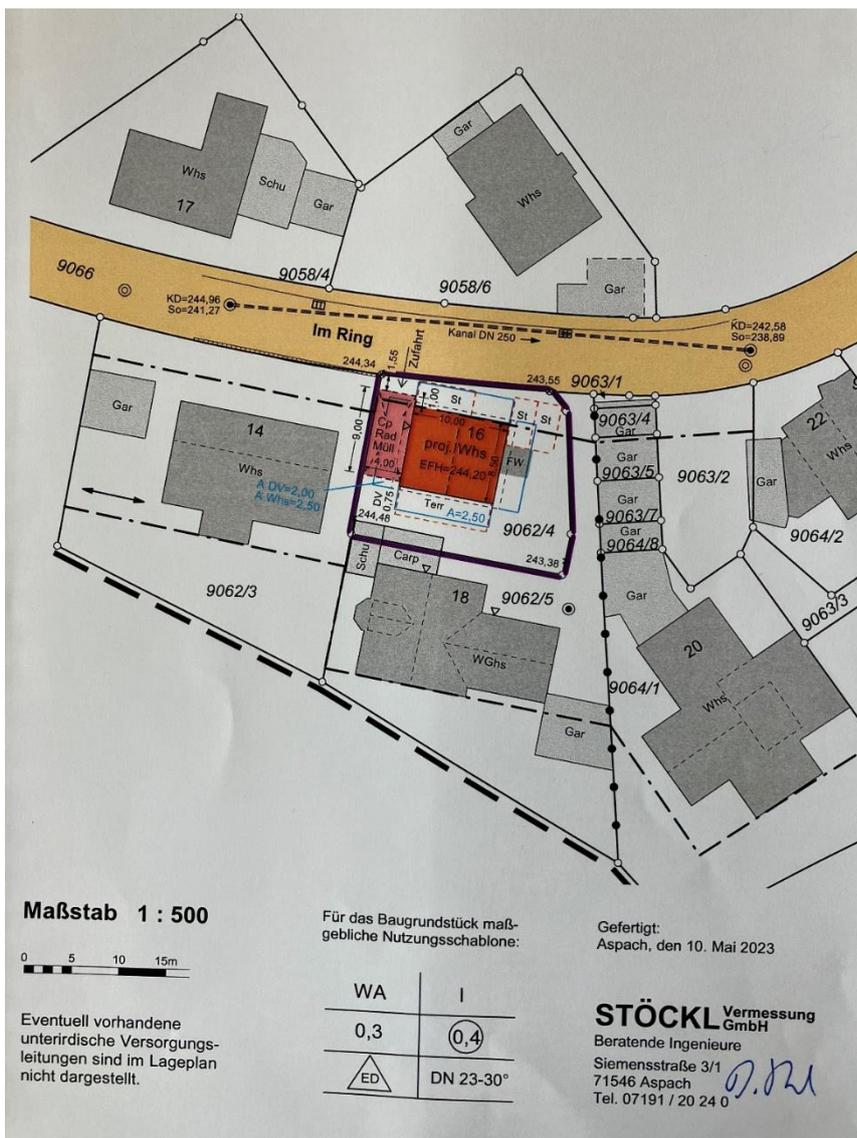
Da das Bauvorhaben dem vorliegenden Bebauungsplan bzw. dessen Festsetzungen in verschiedenen Punkten widerspricht, bedarf es zur Genehmigung der Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB:

1. Das geplante Einfamilienhaus überschreitet die überbaubare Grundstücksfläche in nördlicher Richtung um ca. 1,30 m².
Eine Begründung hierfür liefert der Entwurfsverfasser nicht.
2. Der geplante Carport überschreitet die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 4,00 m².
In diesem Fall wäre eine Zulassung nach § 23 Abs. 5, Satz 2 erforderlich.
Eine Begründung hierfür liefert der Entwurfsverfasser nicht.

3. Das geplante Einfamilienhaus weicht von der im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtung ab. Gemäß Bebauungsplan ist eine Dachhälfte nach Süden auszurichten. Eine Begründung für die Abweichung liefert der Entwurfsverfasser nicht.
4. Das geplante Gebäude überschreitet die festgesetzte Traufhöhe um ca. 49 cm. Der Entwurfsverfasser begründet dies mit der „benötigten Mehrstärken Dämmung im Vergleich zum gültigen B-Plan aus dem Jahr 1988“.
5. Das geplante Gebäude überschreitet die festgesetzte Firsthöhe um ca. 34 cm. Begründet wird dies mit einer stärkeren Dämmung im Vergleich zum Jahr 1988 (s. Punkt 4.).

Die einzelnen Überschreitungen wären für sich genommen möglicherweise „städtebaulich vertretbar“, in der vorliegenden Gesamtheit jedoch nicht mehr. Die vorgetragenen Begründungen für die Befreiungen erscheinen aus Sicht der Verwaltung nicht stichhaltig. Die Planung könnte problemlos an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden. Bauliche bzw. planerische Zwänge zur Überschreitung der einzelnen Festsetzungen, z.B. durch den Grundstückszuschnitt o.ä. bestehen nicht.

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Befreiungen liegen nicht vor. Das Einvernehmen ist daher zu versagen.



Anmerkung: Augenscheinlich liegen in der Planung weitere Unstimmigkeiten vor, die an die Baurechtsbehörde zur weiteren Bearbeitung weitergeleitet werden:

1. Die eingezeichnete Feuerwehrstellfläche ist nicht frei zugänglich.
2. Der dritte Stellplatz kann nicht über das eigene Grundstück erreicht werden (Erforderlichkeit einer Baulast?).
3. Die rechtliche Situation von Garage und Schuppen die teilweise auf Flst. 9062/4, sowie auf Flst. 9062/5 liegen ist nicht geklärt.
4. Die vorgelegte Straßenabwicklung ist nicht aussagekräftig und für die baurechtliche Beurteilung irrelevant, weil sie Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungsschablonen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. ein- und zweigeschossige Gebäude) miteinander vergleicht.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplätzen, Flst. 9062/4, Im Ring 16, Ilsfeld, gemäß § 36 BauGB, wird verweigert.