

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 23.11.2023

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Flst. 5852, Im Mühlrain, Auenstein

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 19.12.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 19.12.2023
<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 Garage, Flst. 5852, Im Mühlrain, Auenstein, gemäß § 36 BauGB, wird nicht erteilt.

Sachvortrag:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage. Das Einfamilienhaus hat die Abmessungen 9,865 m x 11,24 m (L x B), die Garage misst 9,00 m x 4,00 m (L x B). Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlrain - Erweiterung“ aus dem Jahre 2004.

Einvernehmenspflichtige und gem. §31 Abs. 2 BauGB möglicherweise zu befreiende Überschreitungen des Bebauungsplans sind wie folgt:

1. Das geplante Einfamilienhaus überschreitet die festgesetzte Traufhöhe (TH) um 15 cm.
2. Die geplante Garage befindet sich im Pflanzgebot (Bauverbot).
3. Die geplante Garage befindet sich in der privaten Grünfläche (Bauverbot).
4. Des Weiteren begehrt der Bauherr eine Ausnahme gem. §31 Abs. 1 BauGB für die Dachform der Garage. Flachdächer bis 12° sind „ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 0,25 cm substratüberdeckt und gärtnerisch gestaltet sind“ (B-Plan, Punkt 2.1.1.). Eine mögliche Abweichung von der vorgeschriebenen Substrathöhe wäre nach § 56 LBO zu beurteilen und liegt in der Entscheidungsgewalt der Baurechtsbehörde.

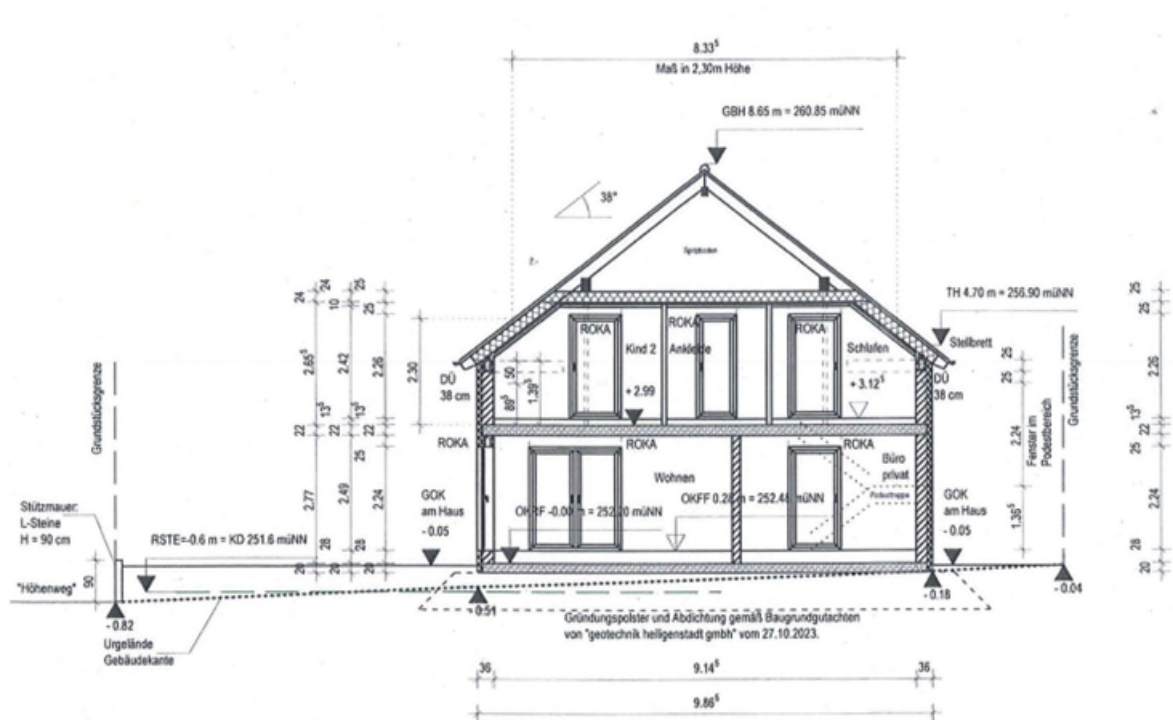
Eine Befreiung von der Dachform der Garage ist im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen. Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Befreiung gem. § 31 Abs. 1 LBO liegen insoweit vor.

Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe (FH) um 15 cm wäre als geringfügig zu betrachten und ebenfalls städtebaulich vertretbar.

Der Standort der Garage in der „privaten Grünfläche“, sowie im „Pflanzgebot“ hingegen ist keinesfalls „städtebaulich vertretbar“. Darüber hinaus betrifft der Standort der Garage die „Grundzüge der Planung“. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine mögliche „Abweichung unter Beachtung des § 1 BauGB auch Inhalt des Bebauungsplans sein könnte“ (BVerwG, Urteil vom 17.12.1998 - 4 C 16.97). Der Planverfasser hat mit dieser Regelung im Bebauungsplan Gesichtspunkte des Klima- und Naturschutzes, sowie der Lufthygiene mit aufgenommen. Ausnahmen vom Pflanzgebot, sowie der privaten Grünfläche gibt es bisher ebenfalls nicht.

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung im Hinblick auf den Standort der Garage liegen somit nicht vor, § 31 Abs. 2 BauGB. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB ist zu verweigern.

Das Einvernehmen zum Bauantrag kann nach herrschender Lehrmeinung nur als Ganzes entweder erteilt oder verweigert werden. Der Bauantrag ist somit abzulehnen. Eine isolierte Betrachtung der Garage, sowie eine mögliche Genehmigung des Hauptgebäudes ist rechtlich nicht zulässig.





Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Flst. 5852, Im Mühlrain, Auenstein, gemäß § 36 BauGB, wird nicht erteilt.