

Aktenzeichen: 023.121

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

Datum: 17.04.2024

**Neubau eines Doppelhauses mit Carport und Garage, Flst. 164/1, Schulstraße 8/2, Auenstein**

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 07.05.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 07.05.2024
<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 Doppelhauses mit Carport und Garage, Flst. 164/1, Schulstraße 8/2, Auenstein nach § 36 BauGB wird erteilt.

**Sachvortrag:**

Geplant ist der Neubau eines Doppelhauses mit Carport und Garage, Flst. 164/1, Schulstraße 8/2, Auenstein. Hierzu hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dörnet“ aus dem Jahre 1997.

Der Bauherr beantragt die Nutzungsänderung einer Scheune zu Wohnzwecken. Die Scheune hat die Abmessungen 8,27 x 10,30. Die Traufhöhe beträgt ca. 3,00 m. Das Bestandsgebäude überschreitet das festgesetzte Baufenster in nördlicher Richtung um ca. 1,00 m und in östlicher Richtung um ca. 2,00 m.

Der Geplante Um- oder Neubau orientiert sich an diesen Abmessungen. Er überschreitet jedoch mit dem Hauptbaukörper das festgesetzte Baufenster in südlicher Richtung um ca. 8,25 m<sup>2</sup> in OG und DG. Balkon und Terrasse liegen ebenfalls außerhalb des Baufensters. Weiterhin soll das Gebäude um ca. 1,60 m aufgestockt werden. Die zulässige Trauf- und Firsthöhe wird jedoch nicht überschritten.

Vorliegend könnte es möglicherweise offenbleiben, ob es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um eine Nutzungsänderung (mit entsprechendem Bestandschutz) oder um einen Neubau handelt. Voraussetzung hierfür wäre, dass das geplante Bauvorhaben auch als Neubau genehmigungsfähig wäre. Hierzu müsste die Überschreitung des Baufensters gem. § 31 Abs. 2 BauGB städtebaulich vertretbar sein.

Der geplante Neubau überschreitet die festgesetzten Baugrenzen in dem o. g. Umfang. Bei der Entscheidung über möglicher Befreiungstatbestände, sind neben städtebaulichen Aspekten auch die Interessen der Allgemeinheit an der Schaffung neuen Wohnraums mit zu berücksichtigen.

Unter Abwägung aller Umstände können die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB bejaht werden.

Abschließend bleibt noch festzustellen, dass Carport und Garage ebenfalls das Baufenster überschreiten. Hierfür sieht der Bebauungsplan jedoch die Möglichkeit einer Ausnahme vor, §31 Abs. 1 BauGB.



Da sowohl die Voraussetzungen einer Ausnahme (§31 Abs. 1 BauGB), als auch die Voraussetzungen einer Befreiung (§31 Abs. 2 BauGB) vorliegen, kann nach Meinung der Gemeindeverwaltung das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauvorhaben erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport und Garage, Flst. 164/1, Schulstraße 8/2, Auenstein nach § 36 BauGB wird erteilt.