

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	15.02.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung einer Stahlbeton-Fertigarage auf dem Flst.Nr. 3496/1, Röntgenstraße 11

Planung

- Neubau einer Doppelgarage
 - Grundmaße ca. 6,0 m auf 6,0 m
 - Höhe ca. 2,69 m, Flachdach
 - Abstand zur Grundstücksgrenze: max. 0,5 m
 - Entwässerung über das Grundstück
 - Zufahrt im Nordwesten

Bebauungsplan

„Riedwiesen, Teilgebiet I, 1. Änderung und Erweiterung“ (rechtskräftig: 14.05.1999)

- Gebietscharakter – GE
- Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- Pflanzgebote für Stellplätze (mind. 1 Baum je 5 Stellplätze) und unbebaute Flächen (pro 400m² unbebauter private Grundstücksfläche mind. 1 Baum/10 Sträucher)

Befreiung

Befreiung wegen Überschreitung der westlichen Baugrenze mit ca. 4,5 m (ca. 27 m²; 75 %)

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Doppelgarage wird größtenteils außerhalb der Baugrenze geplant. Das Grundstück bietet im Baufenster noch ausreichend unbebaute Grundstücksfläche, auf der eine Garage unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet werden könnte. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde noch keine Befreiung erteilt. Bei Zustimmung zu dieser Befreiung wird auf die Folgewirkung für Befreiungsanträge anderer Bebauungspläne verwiesen.

Die Verwaltung hat den Bauherren auf eine Umplanung auf dem Grundstück mehrfach hingewiesen. Es wurde mit dem Bauantrag eine Alternativplanung vorgelegt („Anlage 2“ im Bauantrag vom 13.01.2022), die der Bauherr aber kategorisch ablehnt. Dort wird eine Alternative aufgezeigt, bei der zwar auch noch eine Befreiung über die Baugrenze erforderlich wäre, die mit ca. 2,5 m² (6% statt 75%) aber deutlich geringer ausfällt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Antragsteller die Befreiung zum vorliegend beantragten Standort (gemäß Lageplan und „Anlage 1“ im Bauantrag vom 13.01.2022) abzulehnen. Dem Antragsteller wird empfohlen die Alternativplanung zu berücksichtigen oder weiter zu optimieren.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der Befreiung **nicht** zu.

Anlage

Röntgenstraße 11 - TA-15-02-2022