

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	08.03.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Umgestaltung der bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Flst.Nr. 763/13, Garwiesenweg 1/1

Planung

- Umbaumaßnahmen am Bestandsgebäude und der Außenanlage
 - Dachgeschoss und Gauben unverändert im Bestand
 - Terrasse ca. 6 m auf 7 m im Süden, innerhalb des Baufensters, verkehrsfrei
 - Außentreppe im Osten mit Stützmauern (Höhe ca. 0,99 m), verkehrsfrei
 - Umbau im KG und EG, verkehrsfrei
- Erweiterung der bestehenden Garage um ein Carport im Südwesten
 - ca. 3,31 m auf 7,90 m, Abstand zur Straße mind. 3,17 m
 - Flachdach, teilweise begrünt, teilweise als Terrasse
 - Höhe wie Bestand, ca. 3,24 m plus Dachbegrünung
- Abriss eines bestehenden Carports im Südosten und des Garagenvordachs im Süden

Bebauungsplan

Garwieden Teil I (9.10.1981)

GRZ 0,4

GFZ 0,7

DN 30-45°

§ 3 Neben- und Versorgungsanlagen: Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ... sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, soweit es sich hier nicht um bauliche Anlagen nach § 2 Abs. 3 LBO handelt.

Befreiung

Überschreitung des Baufeldes mit dem Carport an einer Gebäudeecke um 2,6 m² (gemittelt 0,8 m; von 0 bis max. ca. 1,60 m, 10% der Carportfläche)

Stellungnahme der Verwaltung

Die Maßnahmen am Gebäude und der Außenanlage sind verfahrensfrei zulässig, der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Stützmauern. Der Carport wird als Verlängerung der bestehenden Garage geplant. Das Flachdach wird erweitert und zur Straßenseite begrünt, auf der restlichen Fläche entsteht eine Terrasse, die auf Grund des Gefälles in ihrer Höhe direkt an das Haupthaus anschließt.

Der Bebauungsplan schließt bauliche Anlagen wie Carports und Garagen außerhalb des Baufeldes aus. Der geplante Carport liegt mit der südwestlichen Ecke außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Vergleichbare Befreiungen wurden im Planungsgebiet bereits erteilt (0,9 m, 2,0 m und 3,0 m für Überschreitung mit Anbau von Wohngebäuden; 2,50 m Überschreitung mit Dachvorsprung). Ein Antrag zur Befreiung des Baufeldes für einen Carport im Garwiedenweg wurde in der Vergangenheit abgelehnt. Bei diesem Vorhaben lag der geplante Carport fast vollständig außerhalb der Baugrenze (20 m², 5,5 m) und wurde mit nur max. 30 cm Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche/ Grundstücksgrenze geplant.

Der vorliegend geplante Carport hat einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens ca. 3,17 m. Der Bebauungsplan enthält in § 11 eine Regelung zu einem 3 m-Abstand bei Einfahrten der Grundstücke, die an der B33 (Ravensburger Straße) liegen. Für Einfahrten am Garwiedenweg macht der Bebauungsplan keine Vorgaben.

Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

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

Anlage

Garwiesenweg 1-1 - TA 08-03-2022