

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	20.02.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Flst.Nr. 1653/13 der Gemarkung Riedheim, Torkelhalden

Ausgangslage

Dieser Bauantrag wurde bereits in der Sitzung des Technisches Ausschusses am 30. Januar 2024 behandelt. Aufgrund von Fragen der Ausschussmitglieder bzgl. der Vergabe zu diesem Bauplatz soll in dieser Sitzung des Technisches Ausschusses die entsprechenden Klarstellungen erfolgen. (hierzu auch die nachfolgenden Anlagen)

Planung

- Einfamilienhaus mit Doppelgarage
 - Grundmaße ca. 10,89 m auf 11,42 m
 - zweigeschossig, DG ist kein Vollgeschoß, keine Unterkellerung
 - Dach SD 22°
 - Eingang auf der Ostseite
 - Terrasse im Westen
 - 3 Stützmauern auf der Westseite mit je 1,50 m Höhe
- Doppel-Garage
 - Grundmaße: ca. 6,0 x 6,0 m
 - Begrüntes Flachdach
- 2 Stellplätze

Bebauungsplan

„Torkelhalden“ (rechtskräftig: 19.01.2021)

Gebietscharakter – allgemeines Wohngebiet

WA Typ 3, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,3 offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig; max. 3 Wohneinheiten

WH 6,5 m / FH 9,5 m

Satteldach 16-38°

9.1.2.1 Stützmauern: „Stützmauern sind auf Grund der speziellen Geländesituation dieses Grundstücks auf eine Höhe von 1,50 m begrenzt.

Befreiung

- Errichtung einer Doppelgarage auf einer Stellplatzfläche
Lage der Doppelgarage teilweise außerhalb des Baufensters
Das Haus soll an der nördlichen Baugrenze platziert werden, um einen künftigen Anbau auf der Südseite zu ermöglichen.
Innerhalb des Baufensters wäre somit kein Platz für eine Garage.
Die Garage soll deshalb im Bereich der vorgegebenen Stellplatzfläche vorgesehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplan sind für dieses Grundstück max. 3 Wohneinheiten ohne oberirdische Garagenflächen angedacht. Eine mögliche Tiefgarage mit Anfahrt über den Hochkreuzweg, wird in dem vorliegenden Antrag nicht in Anspruch genommen. Diese Ausführung war auch aus Sicht der Verwaltung eher auf ein Mehrfamilienhaus abgestimmt. Die Zufahrt zu der zu befreienden Doppelgarage soll über die Straße Torkelhalden abgewickelt werden. Hier sieht das Baufenster jedoch lediglich nicht überdachte Stellplätze vor. Alle anderen Baufelder haben lt. Bebauungsplan die Möglichkeit sowohl Garagen als auch Stellplätze zu realisieren. Der öffentliche Verkehrsraum sollte nicht zusätzlich in Anspruch genommen werden.

Es wird zudem positiv bewertet, dass mit diesem Vorschlag keine massiven Eingriffe in die vorhandene Böschung getätigt werden. Aus Sicht der Verwaltung werden an dieser Stelle auch keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft erwartet.

Die Terrasse im Westen liegt außerhalb der Baugrenze bzw. des Baufeldes. Dies ist gemäß Bebauungsplan Punkt 2.13 (Baulinie) und 2.14 (Baugrenze) für Terrassen als untergeordnetes Bauteil zulässig (Terrassenbreite beträgt weniger als 1/2 der Hausbreite), eine Zustimmung ist nicht erforderlich.

Nach weiterer Prüfung bzgl. der Vergabe der Bauplätze in diesem Baugebiet Torkelhalde ist eine umfangreiche Zusammenstellung als Anlage beigefügt.

Kurze Zusammenfassung:

Die Bebauungsvorgaben und die Ausschreibung der städtischen Bauplätze folgt den Beschlussfassungen des GR zum Bebauungsplan, d. h. die „Baufreiheit“ des Bauherrn beim Bauplatz Nr. 12 mit einer Bebauungsmöglichkeit von 1 bis 3 Wohneinheiten als Rechtsgrundsatz wird nicht für die städtischen Bauplätze durch die Bauplatzvergabe eingeschränkt. Der Bauplatzkäufer muss bei diesem speziellen Bauplatz mit schwieriger Topografie (gerade bei Anlegung von separaten Stellplätzen für die zweite bzw. dritte Wohnung) hochrechnen, in wie weit die von der Stadt verlangte Mindestfinanzierungssumme von 1,04 Mio. € (welche der Bauherr des Grundstücks Nr. 12 als einziger bis Bewerbungsschluss plausibel vorlegen konnte) bei Baukostensteigerungen noch ausreicht bzw. ob bei den Wohneinheiten bzw. m³ umbauter Raum der Rotstift angesetzt werden muss. Dies muss jeder vernünftige Bauherr tun, um nicht die Kreditzusagen der Bank/en zu überreizen.

Entsprechend den Vergaberichtlinien des GR vom 19.1.2021 gibt es unter Ziffer 1.2.1 und 1.2.2/1.2.3 lediglich Punkte für Eheleute mit Kindern; für eine geplante Aufnahme von Eltern bzw. der Schwester hat der Bauherr **keine** (Sozial-)Punkte erhalten (siehe Anlage). Dies hätte nur bei den **alten** Vergaberichtlinien geprüft werden müssen.

Das Bauvorhaben entspricht bis auf die o.g. Befreiungen dem Bebauungsplan.

Auch wenn der vorliegende Bauantrag dem Vorhaben der Verdichtung nur bedingt entspricht, da Verdichtung schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans politische Bedeutung hatte, empfiehlt die Verwaltung der o.g. Befreiung zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

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

Beratungsunterlage Gemeinderatsitzung 18-04-2023

Kaufvertrag - Auszug - vom 23-05-2023

Planunterlagen - Torkelhalde - TA 20-02-2024