



Beschlussvorlage (Nr. 2018-0071)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	04.06.2018

TOP:

Antrag auf Bauvorbescheid : Errichtung von 2 Wohnhäusern mit zu klärenden Einzelfragen.

Baugrundstück: Gartenstrasse 33, Flst. Nr. 1461/15

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Antrag auf Bauvorbescheid wird gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Den Befreiungen in dieser Voranfrage (2.a, 2.b, 2.c) wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Antragsteller: Schuster Martin, Walldorf

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Errichtung von zwei Wohnhäusern auf dem Grundstück Gartenstraße 33, Flst.Nr.1461/15 und stellt einem Antrag auf Bauvorbescheid.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ vom 08.02.1985 und ist daher nach §§ 30, 31 BauGB zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang bittet der Antragsteller folgende Fragen/Punkte durch die Bauvoranfrage zu klären:

- 1.) Kann das vordere Gebäude mit einem Grenzabstand von 5,0 m zur Gartenstraße errichtet werden ?**

Ja, dieser Frage kann entsprochen werden. Im Bebauungsplan ist lediglich ein Baufenster ausgewiesen, nicht aber eine Baulinie, auf die zwingend gebaut werden müsste.

2.) Die Grundstücksbreite beträgt 14,70 m, rechnet man die Zufahrt zum hinteren Gebäude ab, verbleiben noch 11,70 m, die zum vorderen Gebäude angerechnet werden. Zieht man nun nochmals von diesen 11,70 m 3,00 m Garagenzufahrt für zwei zu errichtende Stellplätze ab, verbleiben noch 8,70 m. Wenn nun pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen sind müssen von den 8,70 m noch weitere 4,60 m für zwei Stellplätze und 1,0 m für den Hauszugang abgezogen werden. Damit verbleiben noch 3,10 m Grünfläche. Also weniger als die Hälfte der anrechenbaren Länge. Bei 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit würde sich die Grünfläche auf 5,40 m vergrößern. Die Stellplätze sind als Rasengitterflächen angedacht.

a.) Zu Stellplätzen vorne und Vorgarten:

Analog der Stellplatzsatzung der Gemeinde Brühl für den unbeplanten Innenbereich sind für 2-Zimmer-Wohnungen 1,5 Kfz-Stellplätze und für 3-Zimmer-Wohnungen 2,0 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Dies ist bei einer Planung zu beachten, ob drei oder vier Stellplätze nachzuweisen sind. Nach A 4.2 des Bebauungsplanes sind Vorgärten, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen. Die Grünfläche muss mindestens $\frac{1}{2}$ der Vorgartenfläche umfassen.

Bei 4 nachzuweisenden Stellplätzen würde demnach eine **Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans** vorliegen.

Die Stellplätze als Rasengitterflächen anzulegen, ist durchaus begrüßenswert.

Gegen die Umsetzung der vorgelegten Planung (Neuanlegung von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück) gibt es seitens des Ordnungsamtes keine Bedenken. Wegen des Wegfalls öffentlicher Stellplätze wird eine Sondernutzungsgebühr fällig.

b.) Zur Garage:

Die im Lageplan aufgeführte neue Garage an der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 1461/16 (Gartenstraße 35) dürfte teilweise außerhalb des Baufensters liegen, was eine **Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans** darstellt. Nebengebäude wie Garagen sind demnach nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

c.) Zur Zufahrt für das Hinterhaus:

Nach dem Bebauungsplan liegt die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Hinterlieggers zu belastende Fläche an der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 1461/16 (Gartenstraße 35).

Die Planung im Bauvorbescheid ist nun auf der anderen Seite an der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 1461/14 (Gartenstraße 31) und stellt ebenfalls eine **Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans „Gartenstraße“** dar.

Hierbei müssen die Nachbaranhörungen abgewartet werden. Ggfs. ist eine Umplanung der Zufahrt auf die andere Seite (bebauungsplankonform) vorzunehmen.

Nach § 31 Abs. 2 kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dies ist nach Ansicht der Gemeindeverwaltung bei allen Befreiungen der Fall.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss