



Beschlussvorlage (Nr. 2024-0086)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	05.08.2024

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren/Antrag auf Befreiung: Neubau einer Garage und Neuordnung der Pkw-Stellplätze sowie Errichtung einer Einfriedung von 1,80 m Höhe
Baugrundstück: Rohrhofer Str. 11, Flst.Nr. 234

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 Baugesetzbuch erteilt. Den beantragten Befreiungen (Nr. 1 – 3) wird entsprochen.

Sachverhalt:

Bauherrin: Naoual Castellino Projektentwicklung GmbH, Mannheim

Die Bauherrin beabsichtigt in einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren die **Errichtung einer Fertiggarage** und die **Neuordnung der Pkw-Stellplätze** sowie die **Errichtung einer seitlichen Einfriedung in Höhe von 1,80 m** zum Nachbarn Rohrhofer Str. 13 (Flst.Nr. 235) auf dem Grundstück Rohrhofer Str. 11, Flst.Nr. 234.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bott Eder Änderungsplan I“ vom 27.01.1989 und ist nach §§ 30,31 BauGB zu beurteilen.

Das Mehrfamilienhaus ist inzwischen erbaut worden und der Antrag stellt nochmals kurz vor Abschluss der Baumaßnahme eine Planungsänderung bzw. -ergänzung dar.

In diesem Zusammenhang werden folgende Befreiungen vom Bauherr beantragt (Nr. 1. und Nr. 2.)/der Verwaltung festgestellt (Nr. 3):

1. Seitliche Einfriedung in Höhe von 1,80 m mit einem Lattenzaun zum Nachbarn (Rohrhofer Str. 13, Flst.Nr. 235)

Nach B 4.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans darf an seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 1,25 m nicht überschritten werden. Die Gemeindeverwaltung geht davon aus, dass der Nachbar sich nicht gegen die Höhe von 1,80 m ausspricht und ist positiv gegenüber dieser Befreiung eingestellt. Im Nachbarrecht (Privatrecht zweier Nachbarn) wären 1,50 m auf jeden Fall zulässig.

2. Garage außerhalb des Baufensters:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Fasanerie, deshalb wird die Garage hier 5 m zurückversetzt angeordnet. In den bisherigen Baugenehmigungen wurden bisher 3 Kfz-Stellplätze genehmigt. Die Fertiggarage stellt einen weiteren und somit vierten Stellplatz auf dem Grundstück und außerhalb des Baufensters dar, was aber auch zur Entlastung öffentlicher Verkehrs- und Parkflächen gesehen werden kann und daher zu begrüßen ist.

3. Überschreitung der Grenzbebauung in der Gesamtheit

Durch die Fertiggarage (6 m lang, 2,98 m breit und 2,47 m hoch) an der Grundstücksgrenze zur Rohrhofer Str. 13 (über 6 m Länge) und durch die bereits genehmigten überdachten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie Kinderwagen und Gehhilfen (über eine Länge von ca. 9,70 m auf der anderen Seite) wird die zulässige Grenzbebauung von 15 m (§ 6 LBO) in der Summe überschritten und stellt eine geringfügige Befreiung dar.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Gemeindeverwaltung ist nach Durchsicht des Antrages der Auffassung, allen beantragten und festgestellten Befreiungen zu entsprechen.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss