<u>Beratungsabfolge:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Sitzungsart:</u>
Ausschuss für Umwelt und Technik	27.09.2023	öffentlich

Errichtung eines Wohnhausanbaus (Bauvorbescheid), Anlagenweg 10, Flst. 6298

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 Abs. 1 i.V.m. §§ 30 Abs. 1 und 31 Abs. 2 BauGB wird versagt.

<u>Finanzielle Auswirkung:</u>	<u>Im Haushaltsplan bereitgestellte Mittel:</u>
☐ Ja ☒ Nein	
<u>Überschreitung:</u>	<u>Investitionsauftrag / Kostenstelle:</u>
☐ Ja ☒ Nein	
<u>Finanzierungsvorschlag:</u>	
<u>Geschätzter jährlicher Aufwand:</u>	
☐ Ja ☐ Nein	Abreibungen €
	Personal- / Sachaufwand €

Sachvortrag und Begründung:

Auf dem Grundstück soll das bestehende Wohnhaus durch einen Anbau erweitert werden. Für das Grundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Alte Vaihinger Straße – Anlagenweg – Änderung“ vom 09.10.1973.

Im Rahmen des Bauvorbescheids soll geklärt werden, ob Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen zu den Vorschriften des Bebauungsplanes bzgl. folgender Tatbestände erteilt werden können:

1. Überschreitung der Baugrenze zur Erstellung des Anbaus an das bestehende Wohnhaus.
 - ➔ Der für das Grundstück geltende Bebauungsplan „Alte Vaihinger Straße - Anlagenweg – Änderung“ setzt ein Fester fest innerhalb dessen die Grundstücksfläche überbaut werden darf. Das Baufenster wird bereits durch einen Anbau mit einer Fläche von mindestens 17,26 m² überschritten. Durch den Anbau wird eine weitere Fläche von insgesamt 60,60 m² bebaut und versiegelt. Aus Sicht der Verwaltung stellt dies eine städtebaulich nicht vertretbare Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes dar.

2. Erstellung von Garagen außerhalb der Baugrenze an nicht gesondert ausgewiesenen Stellen.
→ Hierzu regelt der Bebauungsplan, dass Garagen und Stellplätze, wenn sie im Lageplan nicht besonders ausgewiesen sind, nur an geeigneten Stellen innerhalb der Baugrenze zulässig sind. Auf dem Grundstück wird explizit eine Fläche für eine mögliche Garage ausgewiesen. Des Weiteren siehe Punkt 1.
3. Ausführung des Anbaus mit einem begrünten Flachdach anstatt einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30 bis 38 Grad.
→ Vergleichsfälle sind nicht vorhanden, sodass ein Präzedenzfall geschaffen werden würde.
4. Ausführung des Anbaus mit 2 Vollgeschossen anstatt einem Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss.
→ Der Bebauungsplan sieht für das Gebiet ein Höchstmaß von einem Vollgeschoß mit anzurechnendem Dachgeschoss vor. Vergleichsfälle für eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen sind nicht vorhanden, sodass ein Präzedenzfall geschaffen werden würde.

Das geplante Bauvorhaben bedarf nach den vorhandenen Unterlagen einer Reihe an Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, welche in diesem Umfang im Geltungsgebiet noch nicht vorhanden sind, wodurch ein Präzedenzfall geschaffen werden würde.

Die Überschreitungen sind aus Sicht der Verwaltung städtebaulich nicht vertretbar.

Es wird vorgeschlagen das Einvernehmen zu versagen.

Anlage: Pläne