Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/269/2022
öffentlich

Bereich:	Bauamt	Datum:	30.09.2022
Bearbeiter:	Sandra Reichert		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	10.10.2022	öffentlich

Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.Nr. 78/5, Schilfweg 15/1 in Haiterbach-Beihingen

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Wohnen an der Waldach" in Beihingen.

Folgende **Befreiungen** sind erforderlich:

- Garage teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche und der dafür besonders ausgewiesenen Fläche für Garagen
- Dachvorsprung auf der Nord-West-, Nord-Ost- und Süd-West-Seite geringfügig (0,5 m) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Garage direkt auf der Grenze zum bestehenden Fußweg, der vorgeschriebene Abstand von 0,5 m ist nicht eingehalten

Der Ortschaftsrat Beihingen wird das Bauvorhaben bis zur Sitzung im Umlaufverfahren behandeln.

Eine Angrenzer-Anhörung ist erforderlich, die Frist ist jedoch bis zur Sitzung noch nicht abgelaufen. Die anderen Angrenzer-Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Haiterbach.
Da es sich bei den beantragen Befreiungen um geringfügige Befreiungen handelt, ist die Verwaltung der Ansicht, dass die Befreiungen befürwortet werden können.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden muss. Dies ist ja bei allen Bauvorhaben, bei denen das Gremium darauf Einfluss hat ein Grundsatzbeschluss des Technischen- und Sanierungsausschusses. Im Rahmen des personellen Wechsels im Bauamt ist ein Fehler unterlaufen, so dass die ab Juli 2022 zuständige Sachbearbeiterin, Frau Weisser, die Anforderung der Stellungnahme von der Baurechtsbehörde zu diesem Baugesuch auf ihrem PC nicht erhalten hat. Aufgrund des Wechsels von Frau Wacker gingen im Juli die Stellungnahmen von der Baurechtsbehörde nur an Frau Ullrich und Herrn Burkhardt. Frau Ullrich und Herr Burkhardt gingen jedoch davon aus, dass die Anforderung der Stellungnahme ebenso an Frau Weisser vom Baurechtsamt direkt versendet wird. Dies war leider nicht der Fall, weshalb es zu diesem Versäumnis des Bauamts kam und dadurch die Frist zur Abgabe der Stellungnahme bereits abgelaufen ist.

Nach Ansicht der Verwaltung ist die Befreiung hinsichtlich der Garage teilweise außerhalb de

überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür vorgesehenen Flächen kein Problem. Durch das Zurückversetzen der Garage entstehen vor der Garage noch zusätzliche Stellplätze, was in diesem engräumigen Gebiet grundsätzlich sehr positiv ist und aus Sicht der Verwaltung als Vorteil angesehen wird.
Die geringfügige Überschreitung der Dachvorsprünge um jeweils 0,5 m auf drei Seiten wird ebenso von der Verwaltung als unproblematisch angesehen und wurde bei einem Wohnhausneubau (Dachvorsprung auch um 0,5 m überschritten) im selben Baugebiet in der Sitzung am 11.07.2022 befürwortet.

Die Befreiung hinsichtlich der Nichteinhaltung des Mindestabstands von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, in diesem Fall zum Fußweg hin, wird aufgrund des gefassten Grundsatzbeschlusses des TSA und auch auf Grund den expliziten Festsetzungen diesbezüglich im Bebauungsplan auch von der Verwaltung kritisch gesehen. Trotzdem ist ein Versagen dieser Befreiung auf Grund des Versäumnisses der Verwaltung nicht mehr möglich. Wenn der Bauherr die Garage um 0,5 m vom Fußweg abrücken muss, so müsste das komplette Wohnhaus mit Eingangsüberdachung in Richtung Süd-West versetzt werden. Daraus würde sich ergeben, dass dann das Wohnhaus auf dieser Seite um 0,5 m und der Dachvorsprung sogar um 1,0 m über das Baufenster hinausragen. Da der Abstand jedoch nur zum Fußweg hin nicht eingehalten ist und nicht zu einer anderen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, schlägt die Verwaltung vor, dieser Befreiung zuzustimmen. Es ist natürlich eine Folge daraus, dass vergleichbare Befreiungen zukünftig auch nicht mehr versagt werden können.
Deshalb schlägt die Verwaltung vor, solche Befreiungen nur bei den dort 3 bestehenden Fußwegen zuzulassen, wenn es so beantragt wird.
Bei allen anderen öffentlichen Verkehrsflächen sollte jedoch weiterhin auf die 0,5 m Abstand bestanden werden.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Sanierungsausschuss stimmt dem Neubau eines Wohnhauses mit Carport und Geräteraum auf dem Grundstück Flst. Nr. 78/5, Schilfweg 15/1 in Beihingen, zu. Die oben genannten Befreiungen werden befürwortet.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Grundlagen bilden hierzu die unten aufgeführten Anlagen.

Anlagen:
Lageplan/Befreiungsantrag
Ansichten