

Gemeinde Weingarten (Baden)
Vorlage Nr.: 1159/2021
Ortsbauamt



29.01.2021
AZ:
Geißler, Simon

Beschlussvorlage

**Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport, Silcherstraße 18/1;
h i e r:
Antrag auf Befreiung**

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	08.02.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen: Lageplan
Lageplan Ausschnitt
Schnitt

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik versagen die Erteilung der beantragten Befreiungen, da diese in die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewann Höhefeld“ eingreifen.

Sachstandsbericht:

Im Rahmen eines Kenntnisgabeverfahren hat der Bauherr den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Kellergeschoss und Carport auf dem Anwesen Silcherstraße 18/1, Flst. Nr. 12716/1 2019 eingereicht.

In der Sitzung am 09.09.2019 wurde das Bauvorhaben von den Mitgliedern des Ausschusses für Umwelt und Technik behandelt und zur Kenntnis genommen, da alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten wurden

Das angrenzende Grundstück wurde ebenfalls mit einer Doppelhaushälfte, jedoch ohne Keller errichtet. Aufgrund dieser unterschiedlichen Gründungsarten ist die bauliche Umsetzung der geplanten Doppelhaushälfte sehr problematisch.

Aufgrund der o. g. Thematik hat der Bauherr eine Umplanung bei der Gemeinde mit

einer geänderten Lage des Kellers eingereicht. Die Kellerkubatur ist mit einem Grenzabstand zur bestehenden Doppelhaushälfte geplant.

Diese Planung kann jedoch nur mit nachfolgenden Befreiungen umgesetzt werden:

- Der Keller überschreitet die im Bebauungsplan Nr. 14 „Gewann Höhefeld“ festgesetzte überbaubare Fläche von 85 m² um ca. 18,6 m². Die Überschreitung der maximalen überbaubaren Grundfläche entsteht durch den veränderten Zuschnitt des Kellergrundrisses.
- Durch den verlängerten Keller wird die festgesetzte maximale Bautiefe von 9 m um 3,30 m auf 12,30 m überschritten. Auch hierfür wird eine entsprechende Befreiung beantragt.
- Die geplante Terrasse und der darunter liegende Kellerraum überschreitet die hinteren Baugrenze im Bereich der privaten Grünfläche, die im B-Plan mit der Funktion „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß §9 Abs. 1, (20) BauGB definiert ist. Die Überschreitung ohne „Lichthof“ beträgt ca. 1,50 x 5,00 m.

Bisher wurden keine derartigen Befreiungen im Geltungsbereich erteilt.

Das geplante Vorhaben wurde in der AUT-Sitzung am 07.12.20 im Gremium u. a. unter dem Aspekt des Nachbarschaftsschutzes der vorhandenen Bebauung im Gremium vorberaten.

Die aktuelle Planung wurde von Seiten des Ortsbauamtes mit dem zuständigen Baurechtsamt im Januar besprochen.

Das bisher gewählte formale Verfahren als Kenntnissgabeverfahren ist nur unter Einhaltung der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans möglich.

Sofern eine Befreiung bei einem verfahrenspflichtigen Vorhaben notwendig ist, muss dies in Form eines vereinfachten Genehmigungsverfahrens oder einer Bauvoranfrage beantragt werden. Eine isolierte Behandlung einer Befreiung ist grundsätzlich nicht möglich.

Der Umplanung stehen jedoch nachfolgende Festsetzungen entgegen:

- Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die Bebauung in 2. Reihe von max. 85 m²
- Überschreitung der zulässigen Gebäudetiefe (2. Reihe) von 9 m
- Überschreitung der hinteren Baugrenze im Bereich der privaten Grünfläche. Eine Bebauung im Bereich der Gartenzone ist ausschließlich durch eine Nebenanlage als Gartenhütte mit max. 20 m³ möglich.

Die vorgenannten Überschreitungen des Vorhabens greifen in größerem Umfang in die Planungsgrundzüge des Bebauungsplanes Nr.14 „Gewann Höhefeld“ ein. Das geänderte Kellergeschoss ist Teil der Hauptanlage des Gebäudes und muss als solches entsprechend bewertet werden.

Nach Aussage der Baurechtsbehörde können die beantragten Befreiungen nicht genehmigt werden, da diese in die Grundzüge der Planung eingreifen. Die Verwaltung empfiehlt daher die Erteilung der beantragten Befreiungen zu versagen.

Stellungnahme zum Klimaschutz: