

Gemeinde Weingarten (Baden)  
Vorlage Nr.: 1181/2021  
Ortsbauamt



26.02.2021  
AZ:  
Geißler, Simon

## Beschlussvorlage

**Errichtung eines Einfamilienhauses in zweiter Reihe, Gartenstraße 12;  
h i e r:  
Bauvoranfrage**

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	08.03.2021	Entscheidung	öffentlich

**Anlagen:** 36\_Gartenstr\_0\_Plan(1)  
Ansicht Garten  
Ansicht Hof  
Ansicht Straße  
Lageplan.JPG  
Schnitt

### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

**Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik beantworten die Frage der Bauvoranfrage wie folgt:**

#### Frage 1:

**Ist dieses Bauvorhaben bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig, weil eine bestehende Scheune im Vorfeld abgerissen werden müsste?**

#### Antwort 1:

**Ein Bauvorhaben ist grundsätzlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung (...) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dies ist hier nicht der Fall. Die Erschließung für die Grundstückszufahrt (Hof) sowie der rückwärtigen Stellplätze ist aufgrund der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 36 „Gartenstraße“ nicht zulässig. Grundsätzlich fügt sich das geplante Bauvorhaben in die nähere Umgebungsbebauung ein, kann aber aufgrund unzulässiger Erschließung als nicht genehmigungsfähig beurteilt werden.**

## **Sachstandsbericht:**

Der Bauherr plant nach Abbruch des bestehenden Nebengebäudes den Neubau eines Einfamilienhauses in zweiter Reihe auf dem Anwesen Gartenstraße 12, Flst. Nr. 4245.

Das Bauvorhaben liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans und ist deshalb gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Laut § 34 BauGB muss sich das Vorhaben nach Art und Maß seiner baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.

2 Stellplätze werden entsprechend der geltenden Stellplatzsatzung hinter dem Haus nachgewiesen. Diese sollen über die Zufahrt der Gartenstraße 10 angefahren werden.

Die Erschließung des Grundstücks ist von Seiten des Bauherren über das Flurstück Nr. 4246/3 geplant. Aufgrund des dort geltenden Bebauungsplanes Nr. 36 „Gartenstraße“ ist eine Zufahrt auf das Vorhabengrundstück aufgrund von privaten Verkehrsgrünflächen sowie einem Müllplatz nicht möglich. Die Erschließung der geplanten rückwärtigen Bebauung ist daher nur über die öffentliche Verkehrsfläche der Gartenstraße möglich.

Zur Realisierung des Vorhabens muss das bestehende Nebengebäude abgebrochen werden. Im Anschluss an den Abbruch soll ein Einfamilienhaus in den Maßen von ca. 11 m x 9,70 m errichtet werden.

Die maximal geplante Firsthöhe ist mit ca. 7,53 m laut Planverfasser etwa 1,5m niedriger als das Vorderhaus und ebenso ca. 60 cm niedriger als das bestehende Nebengebäude der Gartenstraße 14. Ebenso das benachbarte Gebäude Flurstück Nr. 4246/3 ist durch Festsetzungen des Bebauungsplanes höher. Die Dachform als geplantes Satteldach findet sich in der näheren Umgebungsbebauung mehrfach.

Die maximale Bautiefe ist zuvor mit der unteren Baurechtsbehörde abgestimmt worden und das geplante Bauvorhaben überschreitet somit nicht die vorhandene Bautiefe der Gartenstraße 10, in welcher ebenfalls Wohnnutzung zu finden ist.

Das Bauvorhaben liegt im festgesetzten Hochwasserrisikogebiet eines HQ100. Zur Beantwortung der Bauvoranfrage wurde auf Wunsch des Bauherren keine Rücksicht auf das Hochwasserrisikogebiet genommen. Eine hochwasserrechtliche Überprüfung muss bei dem Antrag auf Baugenehmigung erfolgen. Der Bauherr wurde entsprechend darüber informiert.

Die Beantwortung der Frage ist dem Beschlussvorschlag zu entnehmen.

## **Stellungnahme zum Klimaschutz:**

