immozheim

Drucksache **48/2020**
Verfasser: Katrin Stüber
Telefon: 07033/5285-21
Datum: 25.11.2020

An den	**Behandlung**	**Sitzung am**
Gemeinderat	öffentlich	10.12.2020

Stellungnahmen zu privaten Bauvorhaben gegenüber der Baurechtsbehörde
- Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport auf dem Flst. 4155, Hagebuttenweg 5

Anlagen: 2

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport auf dem Flst. 4155, Hagebuttenweg 5 wird erteilt.

Stefan Feigl
Bürgermeister

Ergebnis:

□ Beschlussfassung Ja: ___ Nein:___ Enthaltung:___	□ Kenntnisnahme

Sachdarstellung:

Am 13.11.2020 ist bei der Gemeindeverwaltung ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport auf dem Flst. 4155, Hagebuttenweg 5 eingegangen. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Rahalde I“ aus dem Jahre 1981.

Der Bebauungsplan erlaubt ein Vollgeschoss sowie ein Untergeschoss und einen Kniestock von maximal 0,5 m. Weiter ist die EFH im Bebauungsplan auf 509 festgelegt. Diese Vorgaben werden im eingereichten Bauantrag nicht eingehalten und bedürfen jeweils einer Befreiung.

Eine Befreiung ist nach § 31 Baugesetzbuch (BauGB) möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Das Landratsamt Calw als Baugenehmigungsbehörde hat eine Stellungnahme der Gemeinde zu diesem Bauvorhaben angefordert und kann gemäß § 36 BauGB über die Zulässigkeit des Vorhabens nur im Einvernehmen mit der Gemeinde entscheiden.

Laut dem Bebauungsplan sind Gebäude mit einem Vollgeschoss sowie einem Untergeschoss zulässig. Der Bauherr plant statt eines Untergeschosses ein Dachgeschoss. Aufgrund des Dachgeschosses wird ein Kniestock von 1,4 m geplant. Weiter unterschreitet das geplante Wohnhaus die Erdgeschossfußbodenhöhe um 1,38 m. Die beiden angrenzenden Nachbargebäude halten jeweils die vorgeschriebene EFH ein. Beide Nachbargebäude besitzen jeweils ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss, das aufgrund der geringeren Grundfläche nicht als Vollgeschoss angerechnet wird; auch sie haben einen wesentlich höheren Kniestock, als den vorgeschriebenen. Trotz der Befreiungen würde sich das Wohnhaus Hagebuttenweg 5 mit der Gebäudehöhe in die nähere Umgebung einfügen.

Die Überschreitung der Baugrenze durch Dachvorsprünge ist laut dem Bebauungsplan bis zu 0,5 m zulässig und wird hier eingehalten. Weiter enthält der Bebauungsplan keine Vorgaben, auf welchen Flächen Nebenanlagen und Stellplätze erstellt werden dürfen. Somit ist keine Befreiung bzw. kein Einvernehmen der Gemeinde für die Erstellung der Garage und des Carports erforderlich.

Aufgrund des steilen Geländeverlaufs plant der Bauherr an allen Grundstücksgrenzen Stützmauern. Der Bebauungsplan erlaubt Einfriedungen in totem Material bis zu 1m. Auch diese Vorgaben des Bebauungsplan werden eingehalten, die Verwaltung weist an dieser Stelle nochmals darauf hin, dass die Nachbargrundstücke ohne ausdrückliches Einverständnis der Eigentümer nicht betreten oder verändert werden dürfen.

Die Nachbarbeteiligung wurde mit Benachrichtigung der Angrenzer vom 13.11.2020 durchgeführt. Von den Angrenzern wurden Stellungnahmen angekündigt; bis zum Redaktionsschluss dieser Sitzungsvorlage lagen diese jedoch noch nicht vor.

Die Verwaltung hält das Vorhaben städtebaulich für vertretbar und empfiehlt antragsgemäße Beschlussfassung.

Stüber
Fachbereichsleiterin