

BAUGESUCHE**a) Neubau Garage auf Flst.-Nr. 272/1, Schillerstraße 21 – Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinter dem Hag“****Sachverhalt**

Der Eigentümer von Flurstück 272/1, Schillerstraße 21, möchte auf seinem Grundstück eine Garage errichten. Das Bauvorhaben ist bei einem Bruttorauminhalt von weniger als 30 m³ grundsätzlich genehmigungsfrei. Nach Aussage des Bauamtes müssen auch verfahrensfreie Vorhaben die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhalten. Da das Gebäude sich gemäß den Planungen außerhalb des Baufensters befindet, ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig. Von Seiten des Bauamtes wird eine Befreiung allerdings kritisch gesehen, da sich bereits die bestehende Garage und ein Teil des Wohnhauses außerhalb des Baufensters befinden.

Das Bauamt schlägt dem Bauherrn vor, die Garage mit einer maximalen Wandhöhe von 3 m und einer Wandfläche von bis zu 25 m² zu planen, wodurch keine regulären Abstandsflächen zum Nachbargrundstück einzuhalten wären. Hinsichtlich einer Grenzbebauung sehen die gesetzlichen Vorgaben vor, dass nur insgesamt 15 m Grenzbebauung und maximal 9 m Grenzbebauung an einer Grundstücksgrenze zulässig sind. Diese Vorgaben werden bei der derzeitigen Planung eingehalten.

Eine weitere Befreiung wäre bei der momentan vorliegenden Planung notwendig, da ein Mindestabstand von 5,50 m von der Garage zum Verkehrsraum nicht eingehalten wird. Hier könnte jedoch alternativ auch eine Umplanung Abhilfe schaffen, indem die Garage über die eigene Hofeinfahrt und nicht direkt über die Straße angefahren wird. Der Bauherr möchte jedoch an seinem geplanten Standort für die Garage festhalten, da dies für ihn so am praktikabelsten ist.

Der Bauherr hat bei der Gemeindeverwaltung einen formlosen, schriftlichen Befreiungsantrag hinsichtlich der Bebauung außerhalb des Baufensters eingereicht. Außerdem beantragt er eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich eines geringeren Abstandes von der Garage zum Verkehrsraum als die vorgegebenen 5,50 m. Der Bauherr ist verpflichtet, den Befreiungsantrag direkt beim Bauamt des LRA zu stellen. Die Entscheidung, ob die Befreiungen erteilt werden, liegt beim Landratsamt. Die Gemeinde hat lediglich Stellung zu nehmen.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung bestehen keine Bedenken, die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt aufgrund des Neubaus einer Garage auf Flurstück 272/1, Schillerstraße 21, folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinter dem Hag“ zu:

1. Das geplante Gebäude befindet sich außerhalb des vorgegebenen Baufensters. Hierfür wird das gemeindliche Einvernehmen für die Befreiung erteilt.
2. Die Platzierung des Gebäudes sieht einen geringeren Abstandes von der Garage zum Verkehrsraum vor als die vorgegebenen 5,50 m. Hierfür wird das gemeindliche Einvernehmen für die Befreiung erteilt.

20.02.2024

A. Kolleck