

Federführung: Bauamt Sachbearbeiter: Tobias Adolph	Datum: 05.05.2023 AZ: 632.21:Bauanträge im Jahr 2023/Bautagebuch-
---	---

Beratungsfolge	Termin	Öffentlich	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	23.05.2023	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen zu Bauanträgen

- **Befreiung: Pkw-Stellplatz und Terrasseneinfriedigung außerhalb des Baufensters**
- **Seestr. 6 (Flst. Nr. 4062/10)**

Sachverhalt:

Die Antragstellerin hat eine Einfriedung mit einer Höhe von 1,50 m um ihre Terrasse (6,00 m x 4,40 m) vor der südlichen Gebäudefassade der Seestr. 6 errichtet. Der südliche Teil überschreitet die Baugrenze um etwa 1 m. Der Bereich zwischen Terrasse und Gehweg entlang der Seestraße soll als Pkw-Stellplatz (6,00 m x 2,30 m) genutzt werden. Für die Einfriedung außerhalb des Baufensters und die Nutzungsänderung der Asphaltfläche ist eine bauplanungsrechtliche Befreiung erforderlich.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Rechts der Seestraße“, der am 10.11.1961 in Kraft trat. Der Verlauf der Baugrenzen ist in der Lageplan-skizze dargestellt.

Weil die öffentlich-rechtlichen Baugenehmigungen der Baurechtsbehörde(n) von der vom Landratsamt zuletzt geprüften Teilungserklärung abweicht, ist es zu Irritationen bezüglich der Stellplatzsituation auf dem Gesamtgrundstück gekommen. – Durch die (verfahrensfreie) Errichtung der Terrasse sind zwar 2 der ursprünglichen Stellplätze entfallen, jedoch können für die Wohnung gemäß Teilungsplan trotzdem 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Da die bereits asphaltierte Fläche südlich der Terrasseneinfriedigung die baurechtlichen Maße für einen Längsparker erfüllt, soll sie entsprechend umgenutzt werden, um bei Bedarf einen weiteren Pkw-Stellplatz anbieten zu können.

Da die Terrasseneinfriedigung mit nur 1,50 m Höhe das Ortsbild nicht beeinträchtigt und das Baufenster nur geringfügig überschreitet, ist eine Befreiung städtebaulich vertretbar. Auch der Einrichtung des Längsparkers stehen an diesem Standort keine städtebaulichen Gründe und erkennbaren Gefahren in Bezug auf den Fußgänger- oder Straßenverkehr entgegen.

Dem Vorschlag des Bauamtes ein gemeinsames Konzept aller Wohnungseigentümer für die Gestaltung der Außenanlagen vorzulegen, wurde bislang leider nicht entsprochen. Nur so könnte allerdings geprüft werden, ob die individuellen Gestaltungs- und Nutzungswünsche mit der baurechtlichen Gesamtsituation, bestehend aus den Vorgaben des Bauordnungsrechts, dem Bestandschutz früherer Genehmigungen, der etwaigen Verfahrensfreiheit neuer

Nutzungen sowie den zivilrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten durch die Eigentümergemeinschaft miteinander vereinbar sind.

Weil die Einzelvorhaben jedoch zulässig und ausreichend Pkw-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu befürworten sind, empfiehlt die Verwaltung das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, im konkreten Fall das Einvernehmen zur Befreiung nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB für den Pkw-Stellplatz und die Terrasseneinfriedung außerhalb des Baufensters zu erteilen, da an diesem Standort und durch die Art der Ausführung keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen und keine Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit zu befürchten sind.

Das Einvernehmen ergeht unbeschadet der baurechtlichen Verpflichtung seitens der Eigentümergemeinschaft auf dem Grundstück insgesamt einen ausreichenden Stellplatznachweis zu erbringen und auch im Übrigen nicht gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften zu verstoßen.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

-

Anlagenverzeichnis:

Lageplanskizze