

Federführung: Bauamt	Datum: 12.09.2023
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21: Bauanträge im Jahr 2023/Bautagebuch-

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>		
Gemeinderat		öffentlich	Beschluss

**Gegenstand der Vorlage**

**Einvernehmen zu Bauanträgen**

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

**Sachverhalt:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beriet bereits in seiner Sitzung am 23. Mai 2023 einen vergleichbaren Antrag auf dem Grundstück Seestr. 6. Nun beantragt auch der Nachbar der östlichen Erdgeschosswohnung eine abschnittsweise Überschreitung der Baugrenze mit der Terrasseneinfriedigung um 50 cm und davor die Einrichtung eines Pkw-Stellplatzes.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Rechts der Seestraße“, der am 10.11.1961 in Kraft trat.

In analoger Anwendung der Garagenverordnung muss der Stellplatz die Mindestmaße von 6,00 m mal 2,40 m aufweisen. Um dennoch eine ausreichende Einsicht in den Kreuzungsbereich Seestraße/Goethestraße zu gewährleisten, muss die Stellplatzfläche am westlichen Rand der Terrasse angeordnet werden. (Ziel ist insbesondere die rechtzeitige Erkennbarkeit von Personen auf dem öffentlichen Gehweg, welcher zugleich wesentlicher Bestandteil des Schulwegeplans ist.)

Durch die verfahrensfreie Errichtung der zweiten Terrasse entfallen zwar nun erneut 2 der ursprünglichen Stellplätze, jedoch wird der erforderliche Stellplatz für die Wohnung weiterhin vor der Terrasse nachgewiesen. Da die gesamte Fläche bereits asphaltiert ist, erfolgt keine weitere Versiegelung. – Im Gegenteil kann die Fläche durch eine entsprechende Gestaltung sogar im Interesse eines ansprechenden Ortsbildes aufgewertet werden.

Weil die Terrasseneinfriedigung mit ca. 1,50 m Höhe das Ortsbild nicht beeinträchtigt und das Baufenster nur geringfügig überschritten wird, ist die Befreiung städtebaulich vertretbar. Auch der Einrichtung des Längsparkers stehen keine städtebaulichen Gründe oder erkennbare Gefahren in Bezug auf den Fußgänger- oder Straßenverkehr entgegen.

Dem Vorschlag des Bauamtes ein gemeinsames Konzept aller Wohnungseigentümer zur Nutzung der Außenanlagen zu besprechen, 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 Bauordnungs-

rechts, dem Bestandschutz früherer Genehmigungen, der etwaigen Verfahrensfreiheit neuer Nutzungen sowie den zivilrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten durch die Eigentümergemeinschaft miteinander vereinbar sind.

Weil jedoch auch dieses Einzelvorhaben zulässig scheint und insgesamt ausreichend Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können, empfiehlt die Verwaltung das Einvernehmen zu erteilen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat 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 Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit zu befürchten ist.

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:**

AUT 12.09.2023, Vorlage Nr. 117/2023 (Umnutzung von Kellerräumen in eine Wohnung)

AUT 23.05.2023, Vorlage Nr. 058/2023 (Befreiung: Stellplatz und Terrasseneinfriedigung)

**Anlagenverzeichnis:**

Lageplanskizze