



Amt
(III/2) Bauverwaltung/
Ortsentwicklung

Aktenzeichen
6020

Beratung	14.02.2023	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss		öffentlich	Entscheidung

Betreff

Fl.-Nr. 1105/11: Anbau mit zwei Kinderzimmern und einem Bad an ein Einfamilienhaus, Exterstraße 54, Frau W. und Herr R. - Bauantrag -

Anlagen:

Lageplan, Skizzen , B-Plan zu BV 1284

Sachverhalt:

Bebauungsplan	Nr. 69	vom 02.10.2003
§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
§ 35 BauGB Außenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
Gebietsart	§ 4 BauNVO	
Grundstücksfläche	394 m ²	
Überschwemmungsgebiet	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Zulässige GFZ/GF	0,35	Beantragte GFZ/GF	0,32
Zulässige GRZ	0,35 + 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Beantragte GRZ	0,36
Baugrenzenüberschreitung	<input checked="" type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein

Abweichungen vom Bebauungsplan oder von der umliegenden Bebauung bzw. Stellungnahme der Verwaltung:

Die Antragsteller planen den Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus. Der Anbau soll zwei zusätzliche Zimmer, ein Badezimmer und den zukünftigen Eingang des Hauses umfassen.

Im Süden des Grundstückes befindet sich ein mit dem Schreiben des Landratsamtes vom 26.03.2012 geduldeter Schwimmteich und ein geduldeter Holzsteg.

Beantragt werden die Befreiung der Baugrenzen für den Anbau nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Befreiung der Baugrenzen Neubau

a) Im Osten des Grundstückes überschreitet der Anbau die Baugrenze um 1,30 Meter auf einer Länge von 6,2 Meter, insgesamt handelt es sich um eine Fläche von 8,06 m². Es bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB. Nach Ansicht der Verwaltung ist dadurch ein Grundzug der Planung nicht berührt, die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar.

Die Grundstücksgrenze wird im Osten um 0,5 Meter auf einer Länge von 6 Metern überschritten. Die Überschreitung der Grundstücksgrenze ist zivilrechtlich zu klären.

b) Die Überschreitung der Baugrenzen im Westen des Grundstückes (Bestand Freisitz) ist gemäß Bebauungsplanes Nr. 69 zulässig, da Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen.

Berechnung der GRZ

Die GRZ von 0,35 bzw. eine GR von 137,9 m² darf gemäß § 9 des Bebauungsplanes Nr. 69 um 50 von Hundert für Anlagen nach § 19 BauNVO überschritten werden.

Das bestehende Hauptgebäude sowie der geplante Anbau haben eine Grundfläche von 93,8 m².

Die Nebenanlagen (Parkplätze + Freisitz) haben eine Grundfläche von 59,5 m² und der geduldete Steg sowie der Schwimmteich haben eine Grundfläche von 91,9 m².

Zulässig ist eine GR II von 68,95 m². Lässt man die geduldeten Schwarzbauten außer Acht, wird die GRZ II eingehalten.

Berücksichtigt man die geduldeten Schwarzbauten, wird eine gesamte GRZ von insgesamt 0,6 beantragt. Zulässig ist insgesamt eine GRZ I + II von 0,5. Aus Sicht der Verwaltung können die Schwarzbauten nicht bei der Berechnung der GR berücksichtigt werden, da so eine Anerkennung erfolgen würde. Die Verwaltung stuft den geduldeten Teich mitsamt Steg und der weiteren geplanten Versiegelung als kritisch ein.

Stellplätze

Die benötigten zwei Stellplätze werden nachgewiesen und sind über die bestehende 3 m-Breite Zufahrt zum Grundstück 1105/23 anzufahren. Eine Dienstbarkeit liegt nicht vor und ist, auch bei identischen Eigentümern, erforderlich.

Bäume

Neupflanzungen

Nr.	Baumart	St-U (cm)	Beurteilung und Auflagen
	Apfel	15-20	Hochstamm, Neupflanzung unterliegt BSV
	Stadt-Ulme	15-20	Hochstamm, Neupflanzung unterliegt BSV

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenze Ost Anbau) nach § 31 Abs. 2 BauGB und somit dem Bauantrag **nicht** zu.

Der Bauausschuss könnte sich vorstellen, der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenze Ost Anbau) nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen, wenn die Dienstbarkeit vorgelegt wird.