

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 03.12.2018

Ö 8 Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Büro und Doppelgarage, Am
Oberfeld 13

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** geändert beschlossen
Zeit: 19:30 - 20:56 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2018/2448 Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Büro und Doppelgarage,
Am Oberfeld 13

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Es wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Büro und Doppelgarage beantragt. Der Bauantrag beinhaltet mehrere Punkte, für welche eine Befreiung beantragt wird. Diese sind wie folgt:

Antrag auf

1. Befreiung für eine zusätzliche Überschreitung von 30 cm über der maximalen festgesetzten Höhenlage;
2. Befreiung für eine Verlegung des Garagenbaufensters
3. Befreiung für ein zusätzliches Baufenster für den Saunahof und
4. Befreiung für eine notwendige Überschreitung der maximalen festgesetzten Höhe der Stützmauer.

Die unter 1. genannte Befreiung entspricht inhaltlich den Befreiungen, die bereits mehrfach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei anderen Bauvorhaben erteilt wurden. Diese wirft keine größere Problematik auf.

Zur Befreiung unter Nr. 2. Ist zu beachten, dass diese Thematik bereits in einem Antrag auf Bebauungsplanänderung am [13.06.2018](#) im Gemeinderat behandelt wurde. Der Beschlußbuchauszug ist als Anlage beigefügt. Einer Bebauungsplanänderung wurde nicht zugestimmt.

Nach Rückfrage bei der Genehmigungsbehörde stellt sich klar heraus, dass eine Bebauung der nördlichen Grundstücksgrenze mit einem Garagengebäude nur über die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden könnte, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Die Erteilung einer Befreiung ist hier nicht ausreichend!

Unter Beachtung dieser Sachlage wurde vorerst eine eingehende baurechtliche Prüfung des Bauvorhabens nicht verfolgt. Es ist nicht abschließend geprüft, ob weitere Punkte behandlungswürdig sind.

Das beantragte Vorhaben ist nur unter der Voraussetzung einer Bebauungsplanänderung möglich.

II. Fiktionsfrist

Eingang: [19.11.2018](#)
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [19.01.2019](#)
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: [14.01.2019](#)

III. Nachbarbeteiligung

Die erforderlichen Nachbarunterschriften sind nicht vollständig vorhanden.
Die Unterschrift des nördlich angrenzenden Nachbarn liegt nicht vor. Hierzu bitten wir die Ausführungen im Beschlußbuchauszug [13.06.2018](#) zu beachten.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 „Oberfeld I“. Die Festsetzung der Fläche als „Privatweg“ wird mit der Nutzung als Garagenfläche nicht eingehalten. Es sind mit der vorliegenden Planung die Grundzüge des Bebauungsplanes negativ berührt. Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Bebauungsplanänderung wurde durch den Marktgemeinderat bereits abgelehnt. (Beschluß [13.06.2018](#))

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuß beschließt über folgende Befreiungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 64 „Am Oberfeld“:

1. Die Befreiung für die Überschreitung der maximalen Höhenlage um 0,30 cm wird erteilt.
2. Die Befreiung für die Errichtung der Garage außerhalb des Baufensters im Bereich der privaten Verkehrsfläche wird nicht erteilt, da dadurch die Grundzüge der Planung berührt werden.
3. Die Befreiung für die Errichtung des Saunahofs außerhalb des Baufensters wird nicht erteilt, da dadurch die Grundzüge der Planung berührt sind.
4. Die Befreiung von der maximalen Höhe für Stützwände wird für die Stützmauern des Saunahofs wie im Bauantrag dargestellt erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Bauantrag wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

zu 1.): 13:0

zu 2.): 10:3

zu 3.): 12:1

zu 4.): 1:12

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB gilt damit als nicht erteilt.