

Datum: 29.06.2022
 Amt: 60 - Ortsbauamt
 Verantwortlich: Franke, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Beratungsgegenstand

**Bauvoranfrage
 Siegenhof 27, Flst.1421/3
 - Neubau einer Mehrfachgarage**

Ausschuss für 12.07.2022 öffentlich beschließend
Technik und Umwelt

Anlagen:

Lageplan v. 01.06.2022, M 1:500
 Grundriss EG v. 07.06.2022, M 1:100
 Ansicht West v. 07.06.2022, M 1:100
 Schnitt Profil 2 v. 07.06.2022, M 1:100
 Luftbild

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Ja

☒ Nein

☐ Ergebnishaushalt

☐ Investitionsmaßnahme

Teilhaushalt: / Produktgruppe:

Investitionsauftrag:

	Ausgaben in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	Einnahmen in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)
Planansatz						
üpl / apl						
Gesamt						

Auswirkungen auf das Klima:

☐ Ja

☐ Nein

☐ +2

☐ +1

☐ 0

☐ -1

☐ -2

Begründung:

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt der vorliegenden Bauvoranfrage ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB **nicht**.

Sachdarstellung:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob die Errichtung einer Mehrfachgarage auf dem Flurstück 1421/3, Siegenhof 27 zulässig ist.

Dazu ist es notwendig, dass vom Bauherrn bzw. Architekten konkrete Fragen zu Vorschriften, die eventuell dem geplanten Bauvorhaben entgegenstehen, gestellt werden. Die Beantwortung der von grundsätzlicher Bedeutung für die Zulässigkeit des Bauvorhabens gestellten Fragen erspart sowohl dem Bauherrn wie auch der Genehmigungsbehörde den höheren Aufwand eines Bauantrages.

Der Antragsteller beantragt, folgende Frage zu prüfen und zu beantworten:

„Ist das Bauvorhaben baurechtlich und planungsrechtlich genehmigungsfähig?“

Das Flurstück 1421/3 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siegenberg III-Erweiterung Teil II“, rechtskräftig seit 26.01.1963 in einem Reinen Wohngebiet.

Das Vorhaben verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Garagen – Lage nach den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen mit Pultdach.
- Inanspruchnahme des Bauverbots.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Geplant ist der Neubau einer Mehrfachgarage auf dem Flurstück 1421/3. Die Garage soll eine Grundfläche von 80 m² haben und 4 Meter hoch sein. Davor ist eine Zufahrt mit einer Länge zwischen 8,50 m und 10,50 m vorgesehen, insgesamt beträgt die Zufahrtsfläche ca. 90 m². Da die Garage zum Großteil in den Hang gebaut werden soll, ist auf beiden Seiten der Zufahrt im Bereich des Flurstücks 1421/3 eine Stützmauer mit ca. 2m Höhe dargestellt. Zusätzlich ist ein seitlicher Treppenaufgang mit Stützmauer zum Wohnhaus Siegenhof 27 geplant.

Die Erschließung soll, laut Antragsteller, „über die befestigte und ausgebaute Straße Siegenhof süd-östlich des Grundstücks erfolgen“.

Das Flurstück 1421/3 ist eine abschüssige/hangige Grünfläche am Ortsrand von Reichenbach. Planungsrechtlich ist der Hangbereich, auch rechts und links des Grundstücks, mit einem Bauverbot belegt.

Grundsätzlich unterstützt die Gemeinde, wo möglich, die Errichtung zusätzlicher Stellplatzfläche auf Privatgrundstücken.

In diesem Fall liegen sowohl die Garage als auch Zufahrtsfläche und Stützmauern im Bauverbotsbereich. Entsprechende Befreiungen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher nicht erteilt.

Würde der geplanten Mehrfachgarage die für die Inanspruchnahme des Bauverbots erforderliche Befreiung erteilt werden, würde, auch im Hinblick auf Folgeanträge, gegen die Grundzüge der Planung verstoßen werden, wonach der Bauverbotsbereich von Bebauung freizuhalten ist.

Auch bestehen aus städtebaulicher Sicht erhebliche Bedenken, die erforderliche Befreiung zu erteilen. Die mit einer Höhe von 4 Metern völlig überdimensionierte Garage erschiene vom Fußweg her wie eine Wand.

Wichtig zur Realisierung des geplanten Vorhabens ist die gesicherte Erschließung. Dazu gehört unter anderem, dass die Garage „zugänglich“ ist.

Die Erschließung des Flurstücks 1421/3 über die Straße „Siegenhof“, Flst.1435 ist nicht gesichert. Der Teil der Straße, der unterhalb des Baugrundstücks liegt, ist nicht bis an die Grundstücksgrenze ausgebaut. Zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück ist ein öffentlicher Grünstreifen. Als Zufahrt und Straße ist das Flst.1435 nur bis zum Grundstück Siegenhof 17 nutzbar. Anschließend ist das Flst.1435 Fuß- und Radweg und eine Durchfahrt für Kraftfahrzeuge nicht möglich. Die Straßenverengung erfolgte in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde an dieser Stelle, um die oft als Durchfahrt nach Plochingen genutzte Durchfahrt zu untersagen und um Radfahrer nicht zu gefährden, die das Hindernis in der Kurve zu spät erkennen würden.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, der vorliegenden Bauvoranfrage das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB **nicht** zu erteilen.