

28.08.2020
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Im Beckenwasen 18, Rübgarten

I. Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.
2. Das Garagentor ist als ferngesteuertes, elektrisch betriebenes Sektionaltor auszuführen.
3. Zufahrten und Garagenvorplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

II. Begründung

Die Bauherren beantragen eine Baugenehmigung für den Neubau einer Garage mit Lager und Geräteraum auf dem Grundstück Im Beckenwasen 18 in Rübgarten. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans „Beckenwasen“, der lediglich Bauzonen festsetzt, jedoch nicht qualifiziert ist. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung.

Danach ist es zulässig, wenn

1. es den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes nicht widerspricht,
2. es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
3. die Erschließung gesichert ist,
4. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und
5. das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Der Ortsbauplan „Beckenwasen“ setzt straßenseitig vor der Baulinie eine Bauverbotsfläche fest. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist eine weiße Fläche festgesetzt, die nicht überbaubar ist, in der jedoch Nebenanlagen und Garagen zulässig sind.

Geplant ist die Errichtung einer Doppelgarage mit Lager und Geräteraum im rückwärtigen Grundstücksbereich entlang der Alten Gasse. Die Zufahrt erfolgt ebenfalls über die Alte Gasse.

1.) Hinsichtlich der Höhenentwicklung fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da sich die Garage mit einer Traufhöhe von 2,70 m und einer Firsthöhe von 5,50 den bestehenden Wohnhäusern höhenmäßig deutlich unterordnet. In Bezug auf die überbaute Grundstücksfläche, die Bauweise, die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind die Anforderungen des § 34 BauGB ebenfalls erfüllt. Insofern bestehen gegen das geplante Vorhaben in diesen Punkten keine Bedenken.

Bauordnungsrechtliche Belange wie z. B. Fragen der Gestaltung sind nicht Gegenstand der Beurteilung nach § 34 BauGB, sodass abschließend vorgeschlagen wird, das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

2.) Aufgrund des geringen Abstandes zwischen Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ist das Garagentor als ferngesteuertes, elektrisch betriebenes Sektionaltor auszuführen.

3.) Abschließend wird darauf hingewiesen, dass Stellplatzflächen, Zufahrten und Garagenvorplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen sind.

gez.
Carolin Gerster

