

08.04.2021
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Talstraße 1, Gniebel

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach §§ 31, 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.

Zufahrten und Garagenvorplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

II. Begründung

Der Bauherr beantragt eine Baugenehmigung für den Ausbau einer Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse und Neubau einer Doppelgarage mit Carport auf dem Grundstück Talstraße 1 in Gniebel.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans; im maßgeblichen Ortsbauplan Gniebel von 1942 sind lediglich Baulinien festgesetzt, die jedoch bereits heute im Bestand überschritten werden, da das bestehende Gebäude auf Basis des nicht mehr anwendbaren Bebauungsplanentwurfs „Südwestlicher Ortsrand“ genehmigt wurde.

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit 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.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da sich die Doppelgarage und der geplante Carport, welche mit einem Flachdach errichtet werden sollen, mit einer Höhe von ca. 2,80 m dem bestehenden Wohnhaus höhenmäßig deutlich unterordnen. Die Trauf- und Firshöhen des Wohngebäudes bleiben unverändert. 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.

Der Kfz-Stellplatz, die geplante Doppelgarage mit einer Grundfläche von ca. 40 m² und Teile des Carports liegen jedoch außerhalb der festgesetzten Baulinie. In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls geprüft, ob aufgrund der Nähe zur Kreuzung Talstraße/Im Wiesengrund/Immenstraße verkehrsrechtliche Bedenken bestehen. Dies kann verneint werden, da immer noch ein ausreichender Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird, sodass die Einsicht im Kreuzungsbereich nicht beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus wurden in diesem Gebiet bereits in der Vergangenheit diverse Befreiungen zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, sodass auch nach Rücksprache mit dem Landratsamt keine Bedenken gegen die Überschreitung der Baulinie mit der Doppelgarage, Teilen des Carports und des Kfz-Stellplatzes bestehen, sodass das Einvernehmen hierzu erteilt werden kann.

Bauordnungsrechtliche Belange wie z. B. Fragen der Gestaltung sind nicht Gegenstand der Beurteilung nach § 34 BauGB.

Es wird angemerkt, dass die Begrünung des Flachdachs von Seiten der Gemeinde sehr begrüßt wird. Der Stellplatznachweis von insgesamt vier Kfz-Stellplätzen bei zwei Wohneinheiten ist ausreichend.

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

gez.
Carolin Gerster