

07.07.2021
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Reutlinger Straße 10, Gniebel

I. Beschlussvorschlag

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

Unbeschadet der gesetzlichen Regelung für Kfz-Stellplätze nach § 37 Absatz 3 Satz 2 LBO wird die Schaffung von zwei weiteren offenen Kfz-Stellplätzen für die zusätzlich geschaffene Wohneinheit für notwendig gehalten und dringend erbeten. Sofern beabsichtigt wird, die beiden offenen Kfz-Stellplätze vor der Baulinie zu errichten, wird hierfür das Einvernehmen nach §§ 31, 34 i.V. m. § 36 BauGB erteilt.

II. Begründung

Die Bauherrin beantragt eine Baugenehmigung für den Umbau des Dachgeschosses mit Balkon und Dachgauben sowie die energetische Sanierung des Dachgeschosses am bestehenden Wohngebäude auf dem Grundstück Reutlinger Straße 10 in Gniebel. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans; es existiert lediglich eine Baulinie entlang der Reutlinger Straße, welche die Rechtswirkung einer Baugrenze nach heutigem Recht hat, d.h. nicht überschritten werden darf. Im Übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. Danach ist ein Vorhaben 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.

Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig. Der Dachvorsprung des Gebäudes überschreitet auf der gesamten Gebäudelänge die bestehende Baulinie mit einer Tiefe von ca. 0,50 m. Vor dem Hintergrund, dass auf dem angrenzenden Grundstück bereits Überschreitungen mit Gebäudeteilen

in größerem Umfang zugelassen wurden, bestehen gegen die geringfügige Überschreitung mit dem Dachvorsprung keine städtebaulichen Bedenken, sodass das Einvernehmen hierzu erteilt werden kann.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht kann im Hinblick auf die neu geplante Wohneinheit und den hierfür erforderlichen Stellplatznachweis angemerkt werden, dass grundsätzlich gemäß § 37 Abs. 1 LBO je Wohnung ein notwendiger Kfz-Stellplatz herzustellen ist. § 37 Abs. 3 Satz 2 LBO bestimmt überdies in der seit 01.08.2019 gültigen novellierten Fassung, dass zwar bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen sind, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können (Satz 1). Satz 2 nimmt jedoch die Teilung von Wohnungen sowie Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches aus, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen. Vorliegend sind diese Anforderungen erfüllt, sodass für die zusätzlichen Wohneinheiten beim geplanten Bauvorhaben keine weiteren Stellplätze nachgewiesen werden müssten. Da erfahrungsgemäß der tatsächliche Bedarf der Stellplätze im Gemeindegebiet, in welchem dem Individualverkehr große Bedeutung zukommt, weit über dem gesetzlich geforderten „einen“ Kfz-Stellplatz pro Wohneinheit liegt und das Grundstück sowohl im südwestlichen Grundstücksbereich als auch im Bereich zwischen der Bauflucht und der öffentlichen Verkehrsfläche genügend Platz für zusätzliche Kfz-Stellplätze für die neu geschaffene Wohneinheit aufweist, wird die Errichtung von zwei weiteren offenen Kfz-Stellplätzen auf demselben Grundstück dringend erbeten. Rechtlich erzwungen werden kann dies jedoch nicht. Sofern beabsichtigt wird, die beiden offenen Kfz-Stellplätze vor der Baulinie zu errichten, wird hierfür das Einvernehmen nach §§ 31, 34 i.V. m. § 36 BauGB erteilt.

gez.
Carolin Gerster