

Bauausschusssitzung am 09.09.2024

1: Anbau Balkone und Außenaufzug an bestehendes EFH in der Marchstraße 15

Die Antragstellerin möchte Balkone und einen Außenaufzug an ihr Einfamilienhaus errichten. Das Baugrundstück befindet sich auf dem Flurstück 172. Das Bauvorhaben liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplans.

Rechtliche Würdigung:

Zu prüfen ist, ob das Bauvorhaben gegen Bauplanungsrecht, §§ 29 ff. Baugesetzbuch (BauGB) verstößt. Gemäß § 29 Abs. 1 BauGB handelt es sich bei dem Anbau des Balkons und der Installation des Außenaufzuges um Errichtungen. Der Anbau sowie der Aufzug weisen eine bodenrechtliche Relevanz auf, da sie das Bedürfnis nach Planung auslösen. Da kein Bebauungsplan existiert, ist § 34 BauGB zu prüfen. Nach § 34 Abs. 1 BauGB müsste ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegen. Das ist hier der Fall, da die Bebauung in dem Gebiet einen Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt.

Es liegt ein faktisches Baugebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB vor, da die Bebauung faktisch einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Demnach beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens allein danach, ob es nach seiner Art in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Wohngebäude zulässig. Nach der Art der baulichen Nutzung spricht daher nichts gegen den Anbau der Balkone und der Installation eines Außenaufzuges. Folglich ist das Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB zulässig.

Das Ortsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt, da sich das EFH an sich unproblematisch ins Ortsbild einfügt und der Außenaufzug und die Balkone nicht erheblich ins Ortsbild eingreifen.

Beschluss:

Die Gemeinde erteilt einstimmig das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

2: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Alemannenstraße 12, Flurstück 185/2

Die Antragsteller möchten ein Einfamilienhaus mit Carport errichten. Das Bauvorhaben bezieht sich auf das Flurstück 185/2 an der Alemannenstraße in der Gemarkung 79279 Vörstetten. Das Flurstück befindet sich innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans, nämlich dem Bebauungsplan „Südwest“. Nachfolgender rechtlicher Prüfung ist der Bebauungsplan „Südwest“, 4. Änderung zugrunde gelegt.

Rechtliche Würdigung:

Zu prüfen ist, ob das Bauvorhaben gegen Bauplanungsrecht, §§ 29 ff. Baugesetzbuch (BauGB), verstößt. Nach § 29 Abs. 1 BauGB handelt es sich bei dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport offensichtlich um die Errichtung einer baulichen Anlage, da hier auf jeden Fall eine bodenrechtliche Relevanz besteht, die ein Bedürfnis nach Planung hervorruft. Da das Bauvorhaben in einem qualifizierten Bebauungsplan liegt, greift § 30 Abs. 1 BauGB. Hiernach müssen also im Bebauungsplan Mindestfestsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestehen und der Bau des EFH mit Carport darf diesen Festsetzungen nicht widersprechen.

Art der baulichen Nutzung:

Nach dem Bebauungsplan „Südwest“, 4. Änderung, handelt es sich hier um ein allgemeines Wohngebiet. Nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in einem allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude zulässig. Demnach passt das Einfamilienhaus mit Carport von der Art der baulichen Nutzung zum vorgegebenen Bebauungsplan.

Maß der baulichen Nutzung:

Fraglich ist, ob das Bauvorhaben auch dem Maß der baulichen Nutzung, so wie es im Bebauungsplan nach §§ 16 ff. BauNVO festgeschrieben ist, entspricht.

Es dürften maximal 2 Vollgeschosse gebaut werden, das wird vorliegend erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl wird ebenfalls eingehalten. Des Weiteren ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Dachneigung mindestens 45 Grad betragen soll. Es ist geplant, das Haus mit einer Dachneigung von nur 25 Grad zu errichten. Dies widerspricht den Festsetzungen. Es wurde ein Antrag auf Befreiung gestellt. Die Befreiung kann erteilt werden, wenn die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. Die Grundzüge der Planung dürften nicht berührt werden. Bei der Alemannenstraße in Vörstetten handelt es sich um eine Straße im Ortskern.

Die Bebauung im Ortskern ist durch die vielen charakteristischen Fachwerkhäuser gekennzeichnet, die mit einem solchen mindestens 45 Grad geneigten Dach gebaut sind. Um den typischen Gesamteindruck des Ortskerns nicht zu beeinträchtigen, ist die Festsetzung des Neigungswinkels des Daches in den Bebauungsplan festgeschrieben worden. Ein nur um 25 Grad geneigtes Dach würde also demnach die Grundzüge der Planung berühren.

Vorliegend ist es allerdings der Fall, dass sich das Flurstück, das bebaut werden soll, in zweiter Reihe zur Alemannenstraße befindet. Daher, dass es nicht direkt einsehbar ist, liegt eine solche große Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht vor, die eine Ablehnung der Befreiung rechtfertigen würden. Demnach werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Bauvorhaben ist nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zudem damit auch städtebaulich vertretbar. Es sind auch die nachbarlichen Interessen zu würdigen und zu prüfen, ob das Bauvorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Da durch die Abweichung der Dachneigung in Verbindung mit der Erhöhung der Traufhöhe das Gebäude niedriger wird als im Bebauungsplan maximal vorgesehen, ist davon auszugehen, dass die nachbarlichen Interessen gewahrt sind, weil sie durch das EFH nicht verdeckt werden würden. Der Bau des EFH ist aufgrund genannter Gründe mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Es wurde auch eine Befreiung wegen Überschreiten der festgesetzten Traufhöhe (5,08m anstelle 4,60m) beantragt. Da durch diese Überschreitung der Traufhöhe in Verbindung mit der Abweichung der Dachneigung das Gebäude niedriger wird als im Bebauungsplan maximal vorgesehen, kann diese aus den genannten Gründen ebenfalls befreit werden.

Beschluss:

1. Die Dachneigung mit 25 Grad anstelle 45 Grad wird befreit.
2. Die Überschreitung der Traufhöhe mit 5,08m anstelle 4,60m wird befreit.
3. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Die Beschlüsse zu 1 bis 3 werden einstimmig gefasst.

3: Weiterleitung von Bauanträgen

Die Mitglieder des Bauausschusses werden über die Weiterleitung von Bauanträgen unterrichtet, für die eine Beschlussfassung nicht erforderlich ist:

An der Storchenwiese 11, Neubau eines EFH

Zum Krummacker 3a, Nutzungsänderung von Büros zur Tierarztpraxis

An der Storchenwiese 5, Neubau eines EFH

An der Storchenwiese 3, Neubau eines EFH

4: Verschiedenes, Fragen und Anregungen

Hierzu keine Vorlage.