

Bericht aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses:

1: Neubau eines EFH mit Garage und Abstellraum in der Talackerstraße 21a, 79279 Vörstetten (Flurnummer 3458)

Die Antragsteller möchten ein Einfamilienhaus mit Garage und Abstellraum auf dem Flurstück 3458 in der Talackerstraße 21a errichten. Das Baugrundstück liegt innerhalb eines Bebauungsplans, nämlich „Talacker/Bühlacker“.

Rechtliche Würdigung:

Zu prüfen ist, ob das Bauvorhaben gegen Bauplanungsrecht nach §§ 29 ff. BauGB verstößt. Bei dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage handelt es sich offensichtlich um die Errichtung einer baulichen Anlage mit bodenrechtlicher Relevanz gemäß § 29 Abs. 1 BauGB. Da dem Baugrundstück ein qualifizierter Bebauungsplan zugrunde liegt, ist im Rahmen des § 30 BauGB zu prüfen, dass der Neubau den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht.

Art der baulichen Nutzung

Laut dem Bebauungsplan handelt es sich vorliegend um ein allgemeines Wohngebiet (WA). Da hier auf dem Flurstück 3458 ein EFH errichtet werden soll, passt dies von der Art unproblematisch in das allgemeine Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1,2 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung

Das Bauvorhaben müsste den im Bebauungsplan bestimmten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16 ff. BauNVO entsprechen.

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgeschrieben. Das Baugrundstück hat eine Fläche von 1190 qm. Das Wohnhaus hat eine Grundfläche von 128,61 qm, insgesamt mit den mitzurechnenden Anlagen ergibt sich eine bebaute Grundstücksfläche von insgesamt 471 qm. Diese 471 qm geteilt durch 1190 qm ergibt eine GRZ von 0,4.

Das EFH darf höchstens 2 Vollgeschosse haben. Das ist hier der Fall. Die Bauweise ist offen. Es muss ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 28 Grad und 45 Grad gebaut werden, siehe 3.1.1 der örtlichen Bauvorschriften. Hier soll nach Lageplan zum Bauantrag ein solches mit 28 Grad gebaut werden. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,50m, welche hier mit einer geplanten Traufhöhe von 7,10 m eingehalten wird.

Nach Punkt 3.2.5 der örtlichen Bauvorschriften darf die maximale Länge von einzelnen Dachaufbauten maximal 3,00m betragen. Vorliegend sollen zwei Dachgauben errichtet werden, welche die maximale Länge von 3,00m mit 45cm je Gaube überschreitet. Durch diese Überschreitung liegt ein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans vor, über welche ggf. eine Befreiung erteilt werden kann.

Es ist zu bedenken, ob beim zweiten Bauvorhaben im Geltungsbereich des neu gestalteten Bebauungsplans „Talacker/Bühlacker“ eine Befreiung erteilt werden sollte.

Nach 2.6 Satz 1 der örtlichen Bauvorschriften wird gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die Firstrichtung festgelegt. Nach 2.6. Satz 2 der örtlichen Bauvorschriften ist die Firstrichtung frei wählbar, wenn das Hauptgebäude einen Mindestabstand von 18 Metern zum öffentlichen Straßenverkehrsraum hat. Dies ist hier der Fall. Daher ist die geplante Firstrichtung in Ordnung.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt mehrheitlich, die gewünschte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Talacker/Bühlacker“ hinsichtlich der Länge der Dachgaube mit 3,45 m nicht zu erteilen.

2: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zum Aufbau einer DHL Packstation, Breisacher Str. 29, 79279 Vörstetten (Netto)

Die Deutsche Post AG hat einen Bauantrag bezüglich des Aufbaus einer DHL Packstation eingereicht. Die geplante Packstation liegt im Bebauungsplan „Sieben Jauchert (1. Änderung)“. Es handelt sich um das Flurstück 1345 / 0. Es werden Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB beantragt. Einmal hinsichtlich der eigentlich unzulässigen Art der Nutzung und einmal hinsichtlich des Überschreitens der Baugrenze. Die Maße der Poststation soll 3,735m x 0,65m x 2,27m (L/B/H) (inkl. Kundendach) betragen und aus 6 Fachmodulen und einem Steuerschrank bestehen.

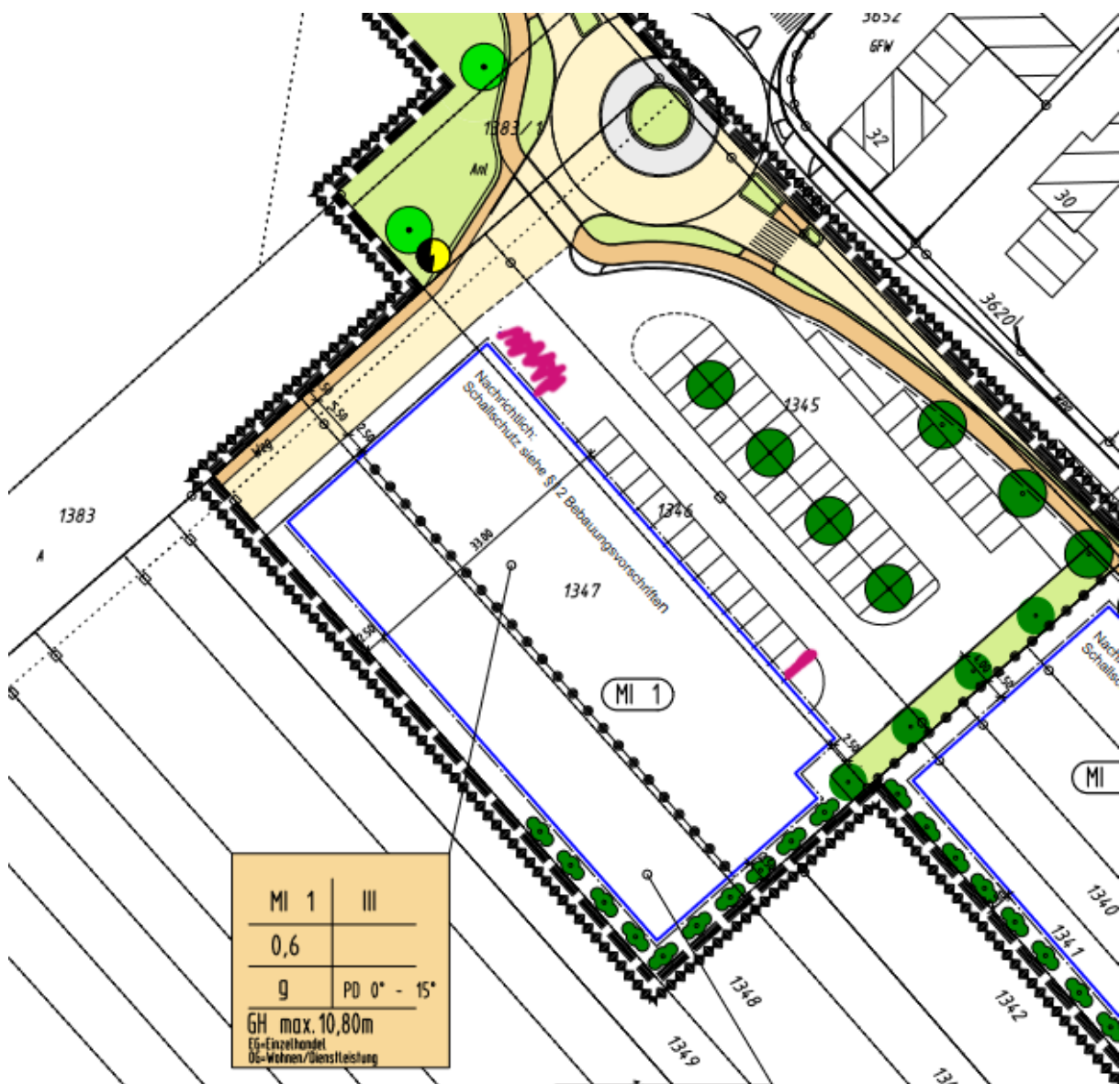
Art der Nutzung:

Es existiert ein Bebauungsplan, daher darf das Vorhaben den Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung im Rahmen des § 30 BauGB nicht widersprechen. Der Bebauungsplan „Sieben Jauchert“ weist das Flurstück 1345/0 als MI1-Gebiet aus, also ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Nach § 2 Nr. 2 der Bebauungsvorschriften sind im Mischgebiet M1 mit der Festsetzung: „EG: Einzelhandel“ nur die in § 6 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO genannten Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) zulässig. Unter diesen zulässigen Arten der Nutzung kann die Packstation nicht subsumiert werden. Fraglich ist, ob eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB möglich ist. Dazu dürften zunächst die „Grundzüge der Planung“ durch die Packstation nicht berührt werden. Die Packstation ist kompakt und würde am Parkplatrand errichtet werden. Es würde durch den Aufbau ein Parkplatz verloren gehen. Ansonsten ist von der Packstation kein wesentlicher Lärm ausgehend, sie ist nicht außergewöhnlich groß und schränkt die in den Bebauungsvorschriften festgesetzte Nutzung, den Einzelhandelsbetrieb, nicht ein und überschattet diesen nicht. Damit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Vorhaben ist nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aus denselben Gründen städtebaulich vertretbar. Die Abweichung muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die Packstation ermöglicht den kontaktlosen Erwerb von Brief- und Paketmarken sowie das Empfangen und Versenden von Paketen und Briefen. Die Packstation als Postversand- bzw. Verteilerstation hat positive Auswirkungen auf die Versorgung des Gebiets. Die Postfiliale in Vörstetten ist aufgrund ihrer sehr begrenzten Öffnungszeiten vermutlich für viele Arbeitende nicht ausreichend. Die Packstation könnte zeitlich unabhängig genutzt werden. Im OG über dem Einzelhandel befinden sich Wohnungen. Es ist wichtig, dass die Eigentümer bzw. Mieter durch das Vorhaben nicht gestört werden. Die Packstation wird kontaktlos bedient. Der Betrieb der Packstation verursacht keinen maßgeblichen Lärm. Das Einlegen und Entnehmen der Pakete wird in aller Regel nicht durch Fußgänger erledigt, sondern durch Menschen, welche das Kfz nutzen. Daher kommt dem Lärmschutz zwischen 22:00 und 06:00 Uhr eine besondere Bedeutung zu. Es handelt sich um einen nicht störenden Gewerbebetrieb. Demnach ist die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. § 31 Abs. 2 BauGB ist eine nachbarschützende Norm, demnach werden die Anwohner zu diesem Bauvorhaben zukünftig noch anzuhören sein.

Bauen außerhalb der Baugrenze:

Nach § 23 Abs. 3 S.1 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile eine festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Die Packstation ist kein Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO, jedoch eine bauliche Anlage (iSd. § 2 Abs. 1 LBO). Der Eingangsbereich des Einzelhandels „Netto“ überschreitet die Baugrenze.

Hier wurde allerdings offensichtlich von der Ausnahmeregelung nach § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO Gebrauch gemacht, wonach ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Da bereits einmal von dem Überschreiten der Baugrenze befreit wurde, kann für die Packstation ebenfalls eine Befreiung ausgesprochen werden. Die Packstation würde auch eine kleinere Fläche überschreiten, als der Eingangsbereich des „Netto“. Folglich kommt eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB in Frage und liegt damit im Ermessen des Gemeinderats. Eine Befreiung würde die Grundzüge der Planung nicht beeinflussen, ist städtebaulich vertretbar und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.



Beschluss:

1. Für die Art der Nutzung gem. § 2 Nr. 2 Bebauungsvorschriften wird nach § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung erteilt. Für das Überschreiten der Baugrenze wird eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.
2. Über den Bauantrag wird im Einvernehmen nach § 36 BauGB entschieden.

3: Weiterleitung von Bauanträgen

Entfällt.

4: Verschiedenes, Fragen und Anregungen

Entfällt.