



Bürgerinformation

zur 47. Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
am 18.04.2024

zu Drucksachen Nr.: 0976/2023/1

Neubau eines Einfamilienhauses, Lindenstraße 5, Fl.-Nr. 172/24 der Gemarkung Stein

Sachverhalt (Problembeschreibung/Begründung):

Bereits in der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusssitzung am 24.10.2023 wurde über die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport beraten. Dabei sahen die Bauunterlagen ein 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach, zurückgesetztem 1. Obergeschoss sowie einer Garage und einem Carport vor.

Das Bauvorhaben wurde damals nicht befürwortet, da das 2. Geschoss / Dachgeschoss nicht gemäß den Festsetzungen des B-Plans mit einem Satteldach versehen wurde.

Daraufhin wurden zwischenzeitlich die Unterlagen überarbeitet, sodass nunmehr das neue Einfamilienhaus als 1-geschossiges Gebäude mit Flachdach beantragt wird. Die Grundfläche ist entsprechend größer. Grundmaße Breite 13,70 m x 14,33 m Tiefe.

Sowohl die Garage als auch der Carport werden innerhalb des Baufeldes errichtet.

Rechtliche Beurteilung:

Die Überprüfung hat ergeben, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24a „Lindenstraße“ eingehalten werden, lediglich die Überschreitung der Baugrenze im rückwärtigen Bereich um 3,50 m ist zu befreien.

Einer entsprechenden Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann zugestimmt werden, da im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes bereits Überschreitungen, wenn auch nicht in der Größenordnung, der rückwärtigen Baugrenze erfolgten. Die Überschreitung ist soweit nachvollziehbar, als sämtliche Gebäude im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes die Baugrenze überschreiten (Die Gebäude wurden alle verschoben).

Ferner ist eine Befreiung von der Stellplatzsatzung notwendig, da eine 2. Zufahrt für den neuen Carport an der südlichen Gebäudewand notwendig ist. Auch hier kann eine Befreiung erteilt werden, da städtebauliche Gründe nicht dagegensprechen.

Insgesamt kann das Einvernehmen erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses gemäß den eingereichten Unterlagen vom 12.03.2024 wird hergestellt.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze sowie zur Errichtung einer 2. Zufahrt gemäß Stellplatzsatzung wird zugestimmt.