

Gemeinde Grafenberg
Landkreis Reutlingen



BERATUNGSVORLAGE

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| Aktenzeichen | 632.222; 022.31-/Jä |
| Gemeinderatssitzung am | 22.11.2022 |
| Tagesordnungspunkt | 12a öffentlich |
| Beratungsvorlage | Nr. 87/2022 |

Baugesuch 02/2022
Bauantrag Flurstück 72/1, Bergstr. 36
Abbruch eines Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienhauses
mit Einliegerwohnung
Entscheidung Einvernehmen

Beschlussvorschlag

1. Dem Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung wird zugestimmt.
2. Für die Überschreitung der Baugrenze im Untergeschoss im dargestellten Umfang wird gem. § 36 i.V. mit §§ 31 und 34 BauGB das Einvernehmen erteilt.

Grafenberg, 07.11.2022

Volker Brodbeck
Bürgermeister

Sachdarstellung und Begründung

Bereits am 17.02.2022 ist bei der Gemeinde für das Grundstück Flst. 72/1, Bergstr. 36 ein Bauantrag für den Abbruch eines Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung eingegangen. Nach mehrmaligen Anforderungen von Planunterlagen durch das Landratsamt Reutlingen und damit verbundenen Planänderungen, ist das Bauvorhaben nun beurteilungsfähig. Die für dieses Bauvorhaben relevanten Regelungen und Festsetzungen ergeben sich aus dem einfachen Bebauungsplan „Nördlicher Ortsteil“.

Im Bebauungsplan wird abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) in der Form festgesetzt, dass die Errichtung von Gebäuden zulässig ist, ohne Einhaltung eines Grenzabstandes oder unter Einhaltung eines geringeren Abstandes als nach § 6 LBO vorgeschrieben ist.

Der Zugang zum Untergeschoss (Einliegerwohnung) überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze um 1 Meter. Das Bauvorhaben passt sich gemäß § 34 BauGB an die Umgebungsbebauung an.

Stellungnahme:

Für die Baugrenzenüberschreitung ist im Bebauungsplan keine explizite Ausnahme genannt. Grundlage für die Befreiung ist daher § 31 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO. Die BauNVO gibt mit § 23 eine Art Ermessen vor, damit Bagatellen einheitlich gehandhabt werden.

Aktuelles Baugesuch

Gründe des Allgemeinwohls machen die Abweichung nicht erforderlich. Es stehen weder nachbarliche Interessen noch öffentliche Belange entgegen, die dem Bauvorhaben widersprechen. Die Überschreitung der Baugrenze im Untergeschoss kann laut § 23, Abs. 3 BauNVO zugelassen werden, da es sich hier nur ein Gebäudeteil handelt.

Die Angrenzeranhörung wurde durchgeführt und endet am 28.11.2022.

Einvernehmen der Gemeinde

Aus dem dargestellten Sachverhalt empfiehlt die Verwaltung

1. Dem Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung zuzustimmen.
2. Für die Überschreitung der Baugrenze im Untergeschoss gem. § 36 i.V. mit §§ 31 und 34 BauGB das Einvernehmen zu erteilen.

Anlagen: Baugesuch nicht-öffentlich