

B E R A T U N G S V O R L A G E

Aktenzeichen	632.222/Jä
Gemeinderatssitzung am	25.02.2025
Tagesordnungspunkt	6.4 öffentlich
Beratungsvorlage	Nr. 13/2025

Bauantrag Flurstück 1221/15, Metzinger Str. 11/1

**Errichtung Wohnhausneubau mit Doppelgarage
Entscheidung Einvernehmen, Befreiung**

Beschlussvorschlag

1. Der Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage wird zugestimmt.
2. Der Drehung der Firstrichtung um 90 Grad wird zugestimmt.
3. Der Überschreitung der Baugrenze mit der Garage wird zugestimmt.
2. Für die beantragten Befreiungen im dargestellten Umfang wird gem. § 31 i.V. mit § 36 BauGB das Einvernehmen erteilt.

Grafenberg, den 06.02.2025


Volker Brodbeck
Bürgermeister

Sachdarstellung und Begründung

Am 06.12.2024 wurde für das Grundstück Flst. 1221/15 (Metzinger Str. 11/1) die Errichtung Wohnhausneubau mit Doppelgarage beim Landratsamt Reutlingen als Untere Baurechtsbehörde beantragt. Für den Wohnhausneubau wurde eine Befreiung für die Drehung der Firstrichtung sowie eine Überschreitung der Baugrenze mit der Garage beantragt.

Die für dieses Bauvorhaben relevanten Regelungen und Festsetzungen ergeben sich aus dem Bebauungsplan „Ziegelwasen, 1. Änderung“.

Stellungnahme Verwaltung

Nach Ziffer 1.6 des Textteils des Bebauungsplans sind Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig. Lediglich offene (nicht überdachte) Stellplätze sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Je Wohnung sind 2 Stellplätze erforderlich.

Befreiungen nach § 56 Abs. 5 LBO können erteilt werden, wenn Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde **und** die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gründe des Allgemeinwohls machen die Abweichung nicht erforderlich. Insofern kann eine Befreiung nur erteilt werden, wenn die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall – also für die Bauherrschaft – zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Um durch den geplanten Grundriss den Wohn- und Terrassenbereich in Richtung Süden auszurichten ist es geplant, die Firstrichtung um 90 Grad zu drehen. Wegen der späteren Anbringung von Photovoltaik ist die Drehung der Firstrichtung ebenfalls von Vorteil, um die Sonneneinstrahlung bestmöglich nutzen zu können.

Um die zu versiegelnde Fläche im Einfahrtsbereich möglichst gering zu halten, wurde die Garage 2 m über die Baugrenze geplant. Auf dem Nachbargrundstück (Flst. 1221/2, Metzinger Str. 11) wurde im Jahr 2020 ebenfalls eine Garage außerhalb der Baugrenze genehmigt.

Die Befreiung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Da bereits Befreiungen für Carports im Bebauungsplangebiet vorliegen, stehen bei gleichartigem Sachverhalt keine öffentlichen Belange entgegen, die dem Bauvorhaben widersprechen.

Einvernehmen der Gemeinde

Aus dem dargestellten Sachverhalt und unter dem Grundsatz der Gleichbehandlung empfiehlt die Verwaltung

1. der Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage zuzustimmen
2. der Drehung der Firstrichtung um 90 Grad zuzustimmen
3. der Überschreitung der Baugrenze mit der Garage zuzustimmen
4. gem. § 31 i.V. mit § 36 BauGB das Einvernehmen zu erteilen.

Anlage: Baugesuch nicht-öffentlich