

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Technischer Ausschuss
am 16.08.2022
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO)
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten und Doppelgarage,
Flst.-Nr. 3770, Birkacher Straße in 71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt dem vorliegenden Bauvorhaben und den hierfür erforderlichen Befreiungen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

II. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben:

Auf dem unbebauten Grundstück, Flst.-Nr. 3770, Birkacher Straße (siehe Anlage 1 - öffentlich) ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten und einer Doppelgarage geplant. Das Grundstück, Flst.-Nr. 3770 weist eine Größe von 562 m² auf.

Die vorgesehene Planung und Gestaltung des Bauvorhabens kann den beigefügten Unterlagen entnommen werden (siehe Anlage 1 – öffentlich - und Anlage 2 – öffentlich).

Mit Schreiben vom 04.07.2022 teilte das Landratsamt Böblingen – Bauen und Umwelt – als zuständige Untere Baurechtsbehörde der Gemeinde Steinenbronn mit, dass für das geplante Bauvorhaben die Erteilung einer Befreiung nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich ist:

1. Garage außerhalb Garagenbaufenster (vgl. Befreiung vorhanden auf Nachbargrundstück 3769)
2. Überschreitung Baugrenzen mit Gebäude an West-/Ost-/Süd-Westseite (vgl. Befreiung vorhanden auf Nachbargrundstück 3769)
3. Überschreitung Baugrenze mit Terrasse und Balkon (vgl. Befreiung vorhanden auf Nachbargrundstück 3769)
4. Überschreitung Traufhöhe um 76 cm (vgl. Befreiung vorhanden auf Nachbargrundstück 3769 sowie höhere Anforderungen bzgl. der Dämmung an das Dach)

5. Bauweise: ein- bzw- doppelseitiger Grenzbau vorgeschrieben. (vgl. Fall vorhanden auf Nachbargrundstück 3769, wurde damals aber nicht explizit als Befreiung ausgesprochen. Ist aber formal notwendig)

Die bauplanungsrechtliche Situation:

Das Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Kegelsklinge“, welcher im Jahr 1982 in Kraft getreten ist. Es gilt daher die BauNVO 1977.

Das geplante Bauvorhaben ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht nur dann zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§§ 29, 30 Abs. 1 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben weicht in einigen Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab (siehe oben). Insoweit bedarf es einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Hiernach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans dann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Verwaltung darf die erforderliche Befreiung nach pflichtgemäßem Ermessen (vgl. § 40 LVwVfG) erteilen, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen der Befreiung erfüllt sind.

Die Verwaltung sieht die Befreiungsvoraussetzungen als gegeben an. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Zudem ist eine Befreiung städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zu sehen, dass es im Plangebiet bereits einen gleichgelagerten Fall gibt, nämlich das Flst. 3769. Da somit bereits vergleichbare Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans erteilt worden sind, schlägt die Verwaltung vor, für die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Anlagen:

1. Lageplan (öffentlich)
2. Planheft (nichtöffentlich)
3. Prüfung der Befangenheit (nicht öffentlich)