

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 27.07.2021
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO)
Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage, Flst.-Nr.
252/5, im Weiler Weg 11/1 in 71144 Steinenbronn**

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Bauvorhaben zu und erteilt für die beantragten Ausnahmen bezüglich der Überschreitung der Traufhöhe um 30 cm und der Errichtung eines Stellplatzes außerhalb der überbaubaren Fläche das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB.
2. Der Gemeinderat 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:

Der Bauherr plant auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 252/5, im Weiler Weg 11/1 (siehe Anlage 1 – öffentlich) ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage zu errichten. Zudem sollen ein Stellplatz und ein Vordach am Hauseingang außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Das genaue Aussehen des Bauvorhabens kann der beigelegten Anlage 2 (nicht öffentlich) entnommen werden.

Der Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO) sowie der Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung gingen am 29.06.2021 beim Ortsbauamt der Gemeinde Steinenbronn ein.

Die bauplanungsrechtliche Situation:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Steinenbronn Süd – 1. Änderung“, welcher am 26.08.1996 in Kraft getreten ist. Es gilt daher die BauNVO 1990.

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 Bauvorhaben entspricht den zu prüfenden planungsrechtlichen Vorschriften mit folgenden Ausnahmen:

1. Die festgesetzte Traufhöhe wird um 30 cm überschritten.
2. Der Stellplatz soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
3. Das Gebäude überschreitet geringfügig das Baufenster an der Südost- und Nordwestecke.
4. Das Vordach am Hauseingang soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Das Vorhaben entspricht den zu prüfenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften mit folgenden Ausnahmen:

1. Die nach Bebauungsplan zulässige Dachform ist das Satteldach. Geplant ist eine Garage mit Flachdach zu errichten, um eine Dachbegrünung zu ermöglichen.

1. Erforderliche Ausnahmen für die Traufhöhenüberschreitung sowie die Errichtung des Stellplatzes außerhalb der überbaubaren Fläche

Laut Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Stellplätze außerhalb überbaubarer Flächen als Ausnahme zulässig.

Laut Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird die maximale Traufhöhe auf NN festgesetzt. Abweichungen von 0,30 m können ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Da im Bebauungsplan ausdrücklich geregelt ist, dass sowohl Stellplätze außerhalb überbaubarer Flächen als auch Abweichungen bei der Traufhöhe um 0,30 m ausnahmsweise zugelassen werden können, liegen die gesetzlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 1 BauGB vor, mit der Folge, dass dem geplanten Bauvorhaben das Einvernehmen der Gemeinde erteilt werden kann.

2. Überschreitung des Baufensters an Südost- und Nordwestecke des Gebäudes sowie Errichtung des Vordaches außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Das geplante Bauvorhaben weicht insoweit von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, als dieses sowohl das Baufenster an der Südostecke und an der Nordwestecke überschreitet als auch für die Errichtung des Vordaches den nicht überbaubaren Teil der Grundstücksfläche in Anspruch nimmt.

Insoweit bedarf das Bauvorhaben einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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 durch die geringfügige Überschreitung des Baufensters an der Südost- und Nordwestecke des Gebäudes sowie durch die Errichtung des Vordaches außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht berührt. Zudem ist eine Befreiung städtebaulich vertretbar. Auch darf nicht übersehen werden, dass bereits in den vergangenen Jahren immer wieder ähnlich gelagerte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinenbronn Süd – 1. Änderung“ erteilt worden sind.

3. Garage mit Flachdach anstatt Satteldach

Der Bebauungsplan setzt fest, dass als Dachform nur Satteldächer zugelassen sind.

Das Bauvorhaben „Errichtung einer Garage mit Flachdach“ weicht insoweit von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ab, als die geplante Dachform ein Flachdach anstatt ein Satteldach sein soll.

Nach § 56 Abs. 5 Satz 1 LBO kann von den Vorschriften in den §§ 4 bis 39 dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes Befreiung erteilt werden, wenn 1. Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder 2. 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. Über die Zulässigkeit dieses Bauvorhabens entscheidet allein das Landratsamt Böblingen als Untere Baurechtsbehörde, allerdings ist bei deren Entscheidung die Haltung der Gemeinde Steinenbronn zu berücksichtigen.

Die Verwaltung sieht die Voraussetzungen des § 56 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 LBO als gegeben an. Hierbei ist zu sehen, dass bereits in der Vergangenheit mehrere Befreiungen von den Festsetzungen der Dachform für Garagen erteilt worden sind.

Die Verwaltung befürwortet daher das Bauvorhaben und schlägt vor, dem Bauvorhaben das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Anlagen:

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