

für die Ortsgemeinde Singhofen

AZ:

24 DS 16/ 0128

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bauausschuss Ortsgemeinde Singhofen	öffentlich	
Ortsgemeinderat Singhofen	öffentlich	

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Singhofen, Seelackerstraße 7
Errichtung von Stellplätzen und Stützmauer****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschlussgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschlussgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Geplant ist die Errichtung von 5 Stellplätzen mit Stützmauern in der Seelackerstraße 7, Flur 10, Flurstück(e) 173/4. Die Stützmauer soll das bestehende Gefälle abfangen und so die 5 Stellplätze (ca. 12,50 x 8,60 m) absichern. Die bestehende Mauer entlang der Finkenwieser Straße soll hierzu auf eine Höhe von 0,35 m bis maximal 1,55 m (mittlere Wandhöhe = 0,95 m) erhöht werden. Die Stützmauer auf dem Grundstück selbst hat eine Höhe von 1,55 m.

Die Stellplätze sind für die Fahrzeuge eines Dachdeckerbetriebs (LKW, Klein-LKW) vorgesehen. Nach Aussage des Antragstellers sollen dort keine Arbeiten stattfinden, lediglich das beladen der Fahrzeuge ‚kann vorkommen‘.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Änderung Seelacker“ der Ortsgemeinde Singhofen. In den textlichen Festsetzungen Teil II, Punkt 3 heißt es, dass die Höhe von Mauern entlang der öffentlichen Straße max. 0,50 m betragen dürfen. Der Antragsteller möchte daher in der Bauvoranfrage klären, ob eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans in Aussicht gestellt werden kann.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Änderung Seelacker“ der Ortsgemeinde Singhofen, so dass sich die Zulässigkeit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gem. § 31 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Bebauungsplan setzt hier ein allgemeines Wohngebiet „WA“ fest und lässt Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu. Nach § 12 (2) BauNVO sind im WA Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, da die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden und die KFZ-Stellplätze für gewerbliche Zwecke als Ausnahme zu Gunsten eines nicht störenden Gewerbebetriebes zulässig sind. Die Abweichung der Stützmauerhöhe ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und städtebaulich vertretbar.

Der Nachweis zur überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,4 / GRZ II 0,6) ist zu erbringen. Auf die textlichen Festsetzungen Teil II, Punkt 2 des Bebauungsplans, insbesondere das Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden dürfen, wird hingewiesen.

Gemäß § 36 BauGB entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Das Einvernehmen der Ortsgemeinde Singhofen gilt als erteilt, wenn nicht bis zum 07. April 2022 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Singhofen stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung von 5 Stellplätzen mit Stützmauern in der Seelackerstraße 7, Flur 10, Flurstück(e) 173/4 her.

Der Nachweis zur überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,4 / GRZ II 0,6) ist zu erbringen. Auf die textlichen Festsetzungen Teil II, Punkt 2 des Bebauungsplans, insbesondere das Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden dürfen, wird hingewiesen.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister