

Bauantrag für ein Vorhaben in Frücht, Im Backhausstück 24

Errichtung Terrassenüberdachung und Garage

Fristen / Verfahren

- Frist nach § 36 Abs. 2 BauGB: 16.06.2025 (Einvernehmensfiktion).
- Anhörung nach § 71 Abs. 3 S. 2 LBauO zur **beabsichtigten Ersetzung des Einvernehmens** durch die KV: Stellungnahme bis **05.09.2025**.

Hinweis:

Auf die Bestimmungen des § 22 GemO über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Mandatsträger sind verpflichtet, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen ggf. bestehende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt

Der Bauherr beantragt auf dem Grundstück **Im Backhausstück 24, Flur 37, Flurstück 43/15** die Errichtung

1. einer **Terrassenüberdachung** (ca. 75 m² Grundfläche; Höhe > 3,20 m) über der bestehenden, deutlich **erhöhten Terrasse**, sowie
2. einer **Garage** (Tiefe ca. 5,87 m; Breite ca. 4,30 m) entlang der südwestlichen Grenze.

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Backhausstücker – 1. Änderung und Erweiterung“**. Der B-Plan setzt **Baugrenzen** fest; bauliche Anlagen sind grundsätzlich **innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen** zu errichten (§ 23 BauNVO). Ferner enthält der B-Plan Festsetzungen zur **Höhenlage, Aufschüttungen/Stützmauern** (u. a. max. 1,50 m; Einbindung in die Topographie) sowie Vorgaben zur **Einfriedung** an öffentlichen Verkehrsflächen.

Planungsrechtliche Würdigung der Gemeinde:

a) Garage – Verstoß gegen Baugrenzen; Rückversetzung möglich

Die Garage ist **außerhalb der festgesetzten Baugrenzen** situiert. Der Bebauungsplan enthält keine Öffnungsklausel für Garagen außerhalb des Baufensters; eine **Lage innerhalb der Baugrenzen** ist **ohne weiteres durch Rückversetzung** (ggf. Versetzen der bereits hergestellten Mauer) möglich. Damit fehlt es an planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung außerhalb der Baugrenzen. (B-Plan-Festsetzungen zu Baugrenzen).

b) Terrassenüberdachung – Gebäudeteil / Maß der baulichen Nutzung

Die Überdachung (ca. 75 m², > 3,20 m) über einer bereits **hoch aufgeschütteten** Terrasse führt zu einer **prägend überbauten Fläche** und ist **als Teil des Hauptgebäudes** zu werten (keine bloße Nebenanlage). Die **zulässigen Gelände- und Höhenvorgaben** des B-Plans (u. a. Aufschüttungen max. 1,50 m; Einbindung in Topographie) werden in ihrer städtebaulichen Wirkung **deutlich überschritten**; die Überdachung verstärkt diesen Zustand und birgt die **konkrete Gefahr der faktischen Wintergartenbildung** (Gebäudeerweiterung). (Festsetzungen zu Höhenlage/Aufschüttungen/Stützmauern).

Beschlussvorschlag

1. Der Ortsgemeinderat **versagt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB** zur beantragten Errichtung
 - a) der **Garage** am geplanten Standort, da diese **außerhalb der Baugrenzen** liegt und eine **Rückversetzung in die Baugrenzen** möglich ist;
 - b) der **Terrassenüberdachung** (ca. 75 m²; > 3,20 m), da diese als **Gebäudeerweiterung** über einer bereits **kritisch erhöhten Terrasse** planungsrechtlich **nicht vereinbar** ist (Verstärkung der städtebaulichen Wirkung; Gefahr der Wintergartenbildung; Maß/Höhenlage).
2. Der Ortsgemeinderat **beschließt**, gegenüber der Kreisverwaltung fristgerecht (bis **xx.xx.2025**) die **Stellungnahme der Ortsgemeinde** mit den vorstehenden planungsrechtlichen Gründen abzugeben und **der beabsichtigten Ersetzung des Einvernehmens (§ 71 LBauO)** zu widersprechen.
3. Der Ortsbürgermeister wird beauftragt, den Beschluss **schriftlich zu übermitteln** (inkl. Rechtsprechungs- und Literaturübersicht als Anlage) und den weiteren Schriftverkehr mit der KV zu führen.