

Beschlussvorlage 2014/0124



Sachgebiet
Bauamt

Sachbearbeiter
Mario Knorr

Beratung

Bau- und Umweltausschuss

Datum

17.02.2014

Entscheidung

öffentlich

Betreff

Voranfrage Eva und Wolfgang Knörle über den Neubau eines Wochenendhauses mit überdachtem Freisitz und Carport auf der Fl.Nr. 334, Gemarkung Schwand, Schwalbenweg 2

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen im Wochenendhausgebiet den Neubau eines Wochenendhauses mit überdachtem Freisitz und einem Carport. Die auf dem Grundstück bestehenden Hütten werden abgerissen und sollen mit dem geplanten Vorhaben ersetzt werden. Das Wochenendhaus soll eine Geschossfläche von ca. 77 m² erhalten. Der vorgesehene Freisitz soll mit überdacht werden. Zum Ersatz der Hütten ist an der Nordgrenze ein Carport vorgesehen.

Die Antragsteller begründen ihre Voranfrage wie folgt:

Im Sommer 2013 anlässlich des sonntagabendlichen-Sturmes fiel eine ca. 20 Meter hohe Tanne auf mehrere der kleinen Hütten, welche sich an der nördlichen Grundstücksgrenze befinden als auch auf das Wochenendhaus und beschädigten diese beträchtlich.

Um weiteren Unwetterschäden vorzubeugen, haben wir 2 weitere Fichten fällen lassen, da diese bereits Anzeichen von Baumkrankheiten zeigten.

Um sowohl den Schaden zu beheben, als auch die nun abrissreifen Hütten und das Wochenendhaus zu sanieren, haben wir uns entschlossen sämtliche alte Hütten ebenso wie das Wochenendhaus abzutragen und durch ein neues Wochenendhaus mit überdachtem Freisitz und Carport zu ersetzen.

Die Pläne sehen vor, dass wir uns weitestgehend an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wochenendgebiet“ halten und den Charakter des Gebietes durch den Neubau in keiner Weise verändern wollen. Nachdem wir dieses Grundstück als echtes Wochenendgrundstück weiterhin nutzen, als auch all die Bewohner des Schwalbenweges mit Dauerwohnsitz in der gewohnten Charakteristik ihrer Häuser und Grundstücke mit unserem Neubau nicht stören werden, haben wir uns entschlossen diesen Antrag einzureichen. Im Bebauungsplan Nr. 3 „Wochenendhausgebiet“ sind Carports sowie überdachte Freisitze nicht vorgesehen. Bei dem beabsichtigten neuen Bebauungsplanentwurf wird dies jedoch ermöglicht.

Beurteilung der Verwaltung:

Das von den Antragstellern betroffene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Wochenendgebiet“. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Änderungsphase. Diese wurde notwendig um eine weitere, geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Ziel der Änderung ist die Umwandlung des Sondergebietes Wochenendhausgebiet in reines Wohngebiet bzw. allgemeines Wohngebiet, da die tatsächliche Nutzung nicht mehr dem bisherigen Bebauungsplan entspricht. Dies betrifft vor allen Dingen die Art der Nutzung, die Gebäudegrößen sowie die Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Laut dem bisher gültigen Bebauungsplan sind Wochenendhäuser mit einer überbaubaren Fläche bis zu 54 m² zulässig. Des Weiteren legt der Bebauungsplan Baugrenzen fest. Diese werden nach dem Vorentwurf der Antragsteller verlassen.

Der neue Bebauungsplanvorentwurf beabsichtigt eine Geschossfläche bis 150 m² und eine Erweiterung der Baugrenzen. Da der Bebauungsplan dahingehend geändert wird, kann sich die Verwaltung eine Befreiung hinsichtlich der überbaubaren Fläche und der Baugrenzen vorstellen. Im

Antrag wird ausgeführt, dass das Gebäude 1,70 m entfernt von der Grundstücksgrenze errichtet werden soll. Hier sollte den Antragstellern auferlegt werden, mit dem Gebäude einen Abstand von mindestens 3,00 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Die vorgesehenen Änderungen im Vorentwurf zur Änderung sehen diesen Abstand von 3,00 m vor.

Das vorgesehene Walmdach ist bisher nicht im Vorentwurf zu Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Ansichten zeigen, dass diese Dachform in der beantragten Form ebenfalls in den Wochenendgebietscharakter passen würde. Man könnte sich daher jetzt eine Befreiung für diese Dachform vorstellen. Bis zur Erstellung eines konkreten Entwurfes zur Bebauungsplanänderung könnte diese Dachform noch eingearbeitet werden.

Nachdem bereits in einem anderen Fall eine größere überbaubare Fläche genehmigt wurde, sind für diesen Antrag ebenfalls die vorgenannten Befreiungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 für Schwand vorstellbar.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befreit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wochenendhausgebiet“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Baugrenzen, sowie der Dachform und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Anlagen:

Vorhaben Knörle