

# Beschlussvorlage 2017/0536



---

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

---

Beratung	Datum	Entscheidung	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	18.09.2017		

---

## Betreff

Antrag auf Baugenehmigung Dieter Schwarz über die Errichtung eines Wochenendhauses auf der Fl.Nr. 312/10, Gemarkung Schwand, Meisenweg 1

---

## Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Wochenendhauses auf der Fl.Nr. 312/10, Gemarkung Schwand, Meisenweg 1.

Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 für Schwand „Wochenendhausgebiet“ beantragt werden. Zum einen soll die Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Auch wird eine Baugrenzenüberschreitung nach Osten um ca. 2,50 m und nach Süden ca. 3,00 m beantragt.

Begründet wird der Antrag wie folgt:

Im Jahr 2013 beantragte der Antragsteller bereits einen Antrag auf Vorbescheid für ein gleichgeartetes Vorhaben. Mit Bescheid vom 12.07.2013 wurde dieser Antrag positiv beschieden mit folgenden Befreiungen:

- Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 54 m<sup>2</sup> auf 76 m<sup>2</sup>
- Überschreitung der südlichen und östlichen Baugrenzen

Im vorliegenden Antrag wurde die Grundfläche nunmehr auf 70 m<sup>2</sup> reduziert. Nachdem sich die Rechtslage seit der seinerzeitigen Genehmigung des Antrags auf Vorbescheid nicht geändert hat und zudem in der Zwischenzeit eine Baugenehmigung für ein Projekt mit einer Grundfläche von 74 m<sup>2</sup> erteilt wurde, bittet der Antragsteller darum, die o.g. Befreiungen auszusprechen.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 für Schwand „Wochenendhausgebiet“. In den textlichen Festsetzungen ist geregelt, dass die Grundfläche der Einzelhäuser nicht mehr als 54 m<sup>2</sup> betragen darf. Des Weiteren sind im Planblatt Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

Den Planunterlagen zu Folge, soll das Wochenendhaus eine Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> erhalten und somit die maximal zulässige Grundfläche von 54 m<sup>2</sup> um 16 m<sup>2</sup> überschreiten. Die Größe der Grundfläche ist auf das massive Mauerwerk (Mauerstärke = 0,425 m) zurückzuführen. Die Innenfläche des Hauses beträgt ca. 54 m<sup>2</sup>. Zudem wird die Baugrenze nach Süden und Osten überschritten. Bereits bei vorherigen Anträgen wurden Baugrenzenüberschreitungen zugestimmt.

Eine Befreiung von der Grundfläche wäre vorstellbar, da die Innenfläche des Hauses nicht mehr als 54 m<sup>2</sup> beträgt. Des Weiteren gibt es ein genehmigtes Vorhaben in unmittelbarer Nähe.

Auch eine Befreiung hinsichtlich der Baugrenzen wäre vorstellbar, da Abweichungen von den Standorten bereits in der Vergangenheit (vor dem Änderungsbeschluss) genehmigt wurden. So wurde damals in einem ähnlich gelagerten Fall mit einem ebenfalls großen Grundstück einem weiteren Baufenster im Wege der Befreiung zugestimmt.

## Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das Vorhaben die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 für Schwand „Wochenendhausgebiet“.

**Anlagen:**

Vorhaben Schwarz