

**Zur Beschlussfassung im**                    **am**  
Technischen Ausschuss                    30.03.2021 ö

**Zur Beratung im**                    **am**  
Ortschaftsrat                    22.04.2021 ö

**DRUCKSACHE**  
Nr. 046/2021

SACHBEARBEITER/IN  
Prawitt-Molitor

AKTENZEICHEN  
621.41 PM

18.03.2021

—                    a)Planungsrechtlich    b) Stellplatznachweis    c) Angrenzerbenachrichtigung    d) Sonstige

## **Baugesuche / Bauvoranfragen**

### **I. Ortsteil Rohrau**

#### **1. Bauvoranfrage gem. § 57 LBO, Wengertweg 9, Flurnummer 865 in Gärtringen, Gemarkung Rohrau**

a) § 34 BauGB

—                    b) mit 4 Stellplätzen erfüllt

c) läuft noch bis min. 14.04.2021

#### **Formulierung der Bauvoranfrage**

- Kann für die geplanten 2 Einfamilienhäuser mit integrierten Doppelgaragen, auf dem Grundstück Wengertweg 9, aus bauplanungsrechtlicher Sicht, eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden?
- Um eine bestmögliche Einfügung durch niedrigere Gebäudehöhen, städtebaulich und im Gelände durch extensive Dachbegrünung zu erreichen, ist vorgesehen, die Gebäude mit Flachdächern auszuführen. Kann dem entsprochen werden?

#### **Historie**

Am 13.12.2019 wurde bereits eine Bauvoranfrage desselben Inhalts, jedoch für drei Einfamilienhäuser gestellt. Dieser Bauvoranfrage wurde nicht entsprochen, da nach Ansicht der Baurechtsbehörde, der nordöstliche Teil des Grundstückes, direkt nach der Hauskante des Bestandsgebäudes, als Außenbereich einzuordnen ist. Das 3. Gebäude wäre damit im Außenbereich gelegen.

Um entsprechendes Planungsrecht zu schaffen, hätte das ganze Flurstück bauplanungsrechtlich mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant werden müssen.

Da sich zudem auch Probleme im Tiefbau aufzeigten, zog der Antragsteller am 13.01.2020 seine Bauvoranfrage zurück.

Behandelt wurde die Bauvoranfrage am 16.01.2020 im Ortschaftsrat und am 28.01.2020 im TA. Das gemeindliche Einvernehmen wurde untersagt.

## Gesetzliche Voraussetzungen nach § 34 BauGB

### Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

„... (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach **Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche**, die überbaut werden soll, **in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt** und die **Erschließung** gesichert ist. 2 Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

.....

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.“

### Begründung der Beurteilung nach § 34 BauGB

Das **Maß der baulichen Nutzung** legt u.a. fest, mit welcher Intensität Flächen bebaut beziehungsweise versiegelt werden dürfen.

Es handelt sich hier um ein faktisches **WA, welches gem. § 4 BauNVO** mit einer Obergrenze der baulichen Nutzung von **0,4 der Grundflächenzahl (GRZ)** überbaut werden darf.

- Die Bauvoranfrage beinhaltet die Errichtung zweier Einfamilienhäuser mit Doppelgarage. Somit wird die Art der baulichen Nutzung, hier WA eingehalten.
- die GRZ ist nicht überschritten (**Maß der baulichen Nutzung**)
- gebaut wird wie die umliegenden Gebäude auch: in **offener Bauweise**
- die Erschließung ist gesichert, da die Erschließung bereits vorhanden ist.

### Abschließende Betrachtung zu § 34 BauGB

Die Tatbestände des § 34 BauGB sind abschließend. Dies bedeutet, dass Dachformen und sonstige gestalterische Merkmale vom Gebot des Einfügens des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht erfasst werden. (BayVGH, Urteil vom 18. Juli 2013 - 14 B 11.1238).

Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB zu erteilen.

### BESCHLUSSANTRAG

Beschlussvorschlag gem. § 36 i V. m. § 34 BauGB

Der Bauvoranfrage zur Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern, als Ersatzbebauung für das bestehende Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten, kann entsprochen werden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die Wahl der Dachform ist nicht Tatbestand des Einfügens nach § 34 BauGB und muss deshalb auch nicht beurteilt werden (s. abschließende Betrachtung zu § 34 BauGB).



Riesch  
Bürgermeister

Gert Gaebele  
Bauamtsleitung

Anlage: Lageplan