

# Bürgermeisteramt Dettingen unter Teck

---

## Sitzungsvorlage

Nummer: 120/2018  
Bearbeiter: Frau Betz  
TOP: 1.4 ö

## Technischer Ausschuss

Sitzung am 24.09.2018 öffentlich

### Neubau eines Einfamilienhauses Bissinger Straße 3/1, Flst. 2913/4

Anlage 1: Bebauungsplan  
Anlage 2: Baugesuch  
Anlage 3: Stellungnahme

#### I. Antrag

Entscheidung.

#### II. Begründung

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zu beurteilen nach

30 BauGB       § 33 BauGB       § 34 BauGB       § 35 BauGB

Bebauungsplan: "Nördlich der Teckstraße"

Befreiung erforderlich:       ja       nein

Art der Befreiung:

- Garage außerhalb des Baufensters
- Garage mit Flachdach

Ausnahme erforderlich:       ja       nein

Art der Ausnahme:

- Terrasse außerhalb des Baufensters
- Dacheinschnitt auf der vom Verkehrsraum nicht einsehbaren Seite

Auf dem Grundstück Bissinger Straße 3/1 soll ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet werden. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Nördlich der Teckstraße".

Nach dem Bebauungsplan sind Garagen, überdeckte und offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig. Die Garage befindet sich im

westlichen Teil des Grundstücks außerhalb des Baufensters. Ebenfalls ist ein Teil der offenen Stellplätze in der nicht überbaubaren Fläche vorgesehen.

Zudem soll die Garage mit einem Flachdach errichtet werden. Nach dem Bebauungsplan können untergeordnete Nebenanlagen im rückwärtigen Teil des Baugrundstücks ausnahmsweise mit einer Dachneigung von mind. 35 ° erstellt werden. Da die Garage nicht den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans entspricht, ist hier eine Befreiung erforderlich.

Die Terrasse außerhalb des Baufensters und ein Dacheinschnitt auf der vom Verkehrsraum nicht einsehbaren Seite sind ausnahmsweise zulässig.

Die Planung wurde bereits im Vorfeld mit der zuständigen Baurechtsbehörde besprochen. Diese sieht derzeit keine Möglichkeit, die Garage außerhalb des Baufensters zu befreien. Zudem ist der Abstand zwischen dem bestehenden Schuppen und dem neu geplanten Wohnhaus zu gering. Das Baurechtsamt fordert hier mind. 5m oder den direkten Anbau mit einer Brandschutzwand. Diese Ergebnisse wurden den Bauherren mitgeteilt. Eine Stellungnahme der Architektin ist als Anlage beigefügt.

Fazit: Ohne eine Bebauungsplanänderung ist dieses Vorhaben so nicht möglich. Insoweit stellt sich die Grundsatzfrage, insbesondere zu den Garagenstandorten, im gesamten Gebiet.

### III. Kosten / Finanzierung

Entfällt.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
TA	24.09.2018	1.4 ö	120/2018