

-BÜRGERMEISTERAMT-

 Datum 04.10.2023
 Az.: 632.62 - Hd
 Bearbeiter: Frau Hild

Sitzungsvorlage Nr.: 77

TOP: 11 e) ö

Gremium	Sitzungstag	Sitz. Nr.	Vorbereitung		Beschlussfassung	
			öffentlich	nicht-öffentlich	öffentlich	nicht-öffentlich
Gemeinderat	17.10.2023	09/2023	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren
Baugrundstück: Flst.Nr. 671, 671/1, Tübinger Straße 91 +93 / Flurstücke 670, 671/2 Grienweg, Neckartailfingen
Bauvorhaben: Neubau von 22 Reiheneigenheimen mit 41 Stellplätzen und Fahrradabstellinhausungen
Anlagen

1. Lageplan, Abstandsflächenplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte

Sachverhalt

Der Bauherr plant auf den Grundstücken Flurstücke 671, 671/1, Tübinger Straße 91 + 93 / Flurstücke 670, 671/2, Grienweg, den Neubau von 22 Reiheneigenheimen mit 41 Stellplätzen und Fahrradabstellinhausungen.

Anzahl Häuser	Grundfläche	Firsthöhe m üNN	Traufhöhe m üNN	Bebauungsplan Gräble/ § 34 BauGB	Satteldach/ DN
2 Doppelhäuser	11,59 m x 11,02 m	296,98 296,83	292,36 292,21	§ 34 BauGB	40 °
4 Reihen- eigenheime	11,02 m x 21,29 m	295,24	290,62	§ 34 BauGB	40 °
5 Reihen- eigenheime	11,02 m x 26,94 m	295,24	290,62	§ 34 BauGB	40 °
6 Reihen- eigenheime	11,02 m x 31,19 m	295,39	290,76	§ 34 BauGB	40 °
3 Reihen- eigenheime	11,02 m x 13,64 m	295,24	290,62	„Gräble“	40 °

Die Festsetzungen der First- und Traufhöhen im Bebauungsplan „Gräble“ werden bei allen Reiheneigenheimen eingehalten.

Flurstücke	Stellplätze	Fahradabstellplätze
671/1	12	8
670	13	36
671/2	16	-
Summe	41	44

Der Kauf eines Eigenheimes beinhaltet ein oder zwei Stellplätze.

Die Maßgebliche Fläche der Grundstücke beträgt 3.997 m². In Anspruch genommen werden 2.500 m².

Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan und innerhalb des Bebauungsplans „Gräble“. Das Vorhaben ist daher nach § 34 BauGB und nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Das Bauvorhaben auf den Flurstücken 671/2 und 670 verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gräble“:

- Pflanzbindung für Bäume
- Abweichung von Pflanzgeboten
- Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche durch nicht überdachte Stellplätze

Für das Bauvorhaben auf den Flurstücken 671/2 und 670 wird der Antrag auf Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen mit den folgenden Begründungen gestellt:


Abweichungen/Ausnahmen/Befreiungen	Begründung
1. Pflanzbindung für Bäume	Im Planteil ist die Pflanzbindung für zwei Bäume vorgegeben. Die Bäume sind nicht mehr vorhanden Die Pflanzbindung kann leider nicht mehr eingehalten werden, da die betreffenden Bäume nicht mehr vorhanden sind. Es werden im Bereich des Bauantragsgrundstückes Ersatzpflanzungen vorgenommen. Die Grundzüge der Planung sind durch die geänderten Umsetzung nicht betroffen.
2. Abweichung von Pflanzgeboten (Textteil 1.10)	Im Planteil sind 4 Bäume mit Standorten als Pflanzgebote festgesetzt. Laut Textteil darf von diesen Standorten „geringfügig“ abgewichen werden. Es werden im Bereich 4 Bäume gepflanzt. Da „geringfügig“ nicht genauer definiert ist, wird zur Sicherheit ein Abweichungsantrag gestellt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Abweichung von den Standorten nicht berührt.
3. Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche durch nicht überdachte Stellplätze (Textteil 1.8)	In der Überschrift von Punkt 1.8 des Textteils werden „Stellplätze und Garagen“ genannt, im weiteren Verlauf ist aber nur die Rede von „Garagen und überdachten Stellplätzen“. Im Bauantrag werden die Baufenster durch nicht überdachte Stellplätze überschritten. Zur Klarstellung der Zulässigkeit wird dieser Befreiungsantrag gestellt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Ausführung nicht berührt.

Die notwendigen Befreiungen zu den Festsetzungen im Bebauungsplan „Gräble“ wurden vom Bauherrn vor Einreichung der Unterlagen mit dem Baurechtsamt Esslingen besprochen. Das Baurechtsamt Esslingen könnte den Befreiungen zustimmen, wenn die Gemeinde das kommunale Einvernehmen erteilt.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben unter anderem 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Grundstücke sind verkehrsmäßig über die Tübinger Straße und den Grienweg erschlossen. Die Erschließung ist gesichert. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Beschlussantrag

Zu dem Bauvorhaben auf den Grundstücken Flurstücke Nr. 671, 671/1, Tübinger Straße 91/ Tübinger Str. 93 / Flurstücke 670, 671/2, Grienweg, in Neckartailfingen, wird das kommunale Einvernehmen zu den erforderlichen Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 i. V. mit §36 BauGB und das kommunale Einvernehmen gemäß § 34 i. V. mit § 36 BauGB erteilt.



Wolfgang Gogel
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen?	Gesamtkosten der Maßnahmen	Jährliche Folgekosten /-lasten	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	€	€	€

Veranschlagung

<u>Gemeinde</u>	
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt u.a. Teilhaushalt	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt u.a. Produktgruppe