

**Beschlussvorlage**

**VBE/2969/2022/GBE**

**Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über die Voranfrage zur Errichtung eines EFH mit Garage auf dem Flurstück 12/3 der Flur 4 Gemarkung Bentwisch**

Amt/Aktenzeichen: BuE / VA Neubau EFH Flur 4, Flurstück 12/3	Erstellungsdatum: 19.04.2022
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
27.04.2022	Bauausschuss Bentwisch
05.05.2022	Gemeindevertretung Bentwisch

**Sachverhalt:**

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch liegt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB die Voranfrage zur Errichtung eines EFH mit Garage auf dem Flurstück 12/3 der Flur 4 Gemarkung Bentwisch zur Stellungnahme vor.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhabengrundstück gehört zu einer „Siedlung“ von 5 bebauten Grundstücken, die durch eine Privatstraße vom Gartenweg erschlossen werden.

Das Vorhabengrundstück grenzt direkt an den Gartenweg an.

Von der Lage her ist es dem Bebauungszusammenhang der Ortslage Bentwisch zuzuordnen.

Die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB, Bauen im Innenbereich.

Das Grundstück ist derzeit mit einem Nichtwohngedäude bebaut, welches nach positivem Bescheid abgerissen und durch das geplante Wohnhaus mit Garage, 1 geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss ersetzt werden soll.

Im Bereich dieser „Siedlung“ sind bereits Umnutzungen der ehemals als Garten-/Wochenendhaus genutzten baulichen Anlagen zu Wohngebäuden mit Zustimmung der Gemeinde erfolgt.

Das Vorhabengrundstück weicht mit seiner Größe von 297 m<sup>2</sup> zwar von den üblichen Baugrundstücksgrößen ab, ist jedoch bei einer GRZ von 0,4 für allg. Wohngebiet mit der Hauptnutzung (dem Wohnen) mit 118 m<sup>2</sup>, unter Beachtung der zulässigen Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen bis 0,6 = 178 m<sup>2</sup> bebaubar.

Betrachtet man die Bebauung außerhalb des B-Plangebietes NR. 5 („NTK-Gebiet“) an welches das Vorhabengrundstück angrenzt, gibt es in diesem Bereich keine Bebauungsstruktur die vorbildgebend ist.

Unter Beachtung der Beurteilungskriterien nach § 34 BauGB, fügt sich aus Sicht der Verwaltung das erfragte Wohngebäude in den Abmaßen 8,50 x 8,50 m zzgl. einer Garage von 5 x 6 m (GRZ 0,24 für Wohnhaus und zzgl Garage = 0,34) mit einem Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss (kein 2. Vollgeschoss) bauplanungsrechtlich in das Umfeld ein.

Die Erschließung ist gesichert.

**Stellungnahme des Bauausschusses:**

Der Bauausschuss empfiehlt mit 9 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthalten das gemeindliche

Einvernehmen unter den folgenden Bedingung zu erteilen:

1. Einhaltung GRZ
2. Einhaltung Abstandsflächen
3. Antrag an WWAV zum Anschluss des Grundstückes an die Niederschlagsentwässerungsleitung, da der Teich nicht geeignet ist mehr Wasser aufzunehmen

*Kurze Stellungnahme der Verwaltung zu den Bedingungen:*

*Die Gemeinde hat nach § 36 BauGB ausschließlich bauplanungsrechtliche Belange zu beurteilen. Dazu gehört die GRZ. In der Stellungnahme der Verwaltung ist ausführlich auf die GRZ eingegangen worden. Sie endet bei 0,34. Die BauNVO gibt die Maximalwerte vor.*

*Die Einhaltung der Abstandsflächen ist ein bauordnungsrechtlicher Belang. Ohne dessen Einhaltung oder Übernahme von Abstandsflächen von den angrenzenden Nachbarn wäre dies ein „KO-Kriterium“. Dies prüft jedoch die Untere Bauaufsichtsbehörde.*

*Abstandsflächen dürfen auf öffentliche Straßen fallen, maximal bis zu deren Mitte. Die Verwaltung empfiehlt diese Bedingung als Hinweis dahingehend umzuformulieren, dass die Gemeinde einer Abstandsflächenübernahme über die Mitte des Gartenweges hinaus nicht zustimmen wird.*

*Der an das Vorhabengrundstück angrenzende Teich gehört der Eigentümergemeinschaft. Er dient nicht vordergründig der Grundstücksentwässerung.*

*Der Antrag auf Anschluss auf die im Gartenweg befindliche Niederschlagswasserleitung kann nur als Empfehlung ausgesprochen werden.*

Die Ergänzung ist im Beschluss kursiv geschrieben!

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch beschließt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach § 36 BauGB der Voranfrage zur Errichtung eines EFH mit Garage auf dem Flurstück 12/3 der Flur 4 Gemarkung Bentwisch das gemeindliche Einvernehmen aus bauplanungsrechtlicher Sicht für ein Wohnhaus mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (kein 2. Vollgeschoss) und einer Garage gemäß Lageplan der Voranfrage auf Grundlage des § 34 BauGB zu erteilen.

*Die Gemeinde weist darauf hin, dass einer Abstandsflächenübernahme über die Mitte der öffentlichen Verkehrsanlage Gartenweg hinaus nicht zustimmen wird.*

*Außerdem sollte der Antragsteller/Bauherr auf Grund der Grundstückskonstellation einen Antrag auf Anschluss an die Niederschlagswasserleitung des WWAV, welche sich im Gartenweg befindet beantragen.*

### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anlage/n

Flurkarte, Lageplan, Bebauung im Umfeld