

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 072-18

Amt: Stadtbauamt	Datum: 09.04.2018
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 60.1-HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	26.04.2018	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zum Bauantrag die Änderung der Grenzgarage in Engen, Ostlandstraße 16, Flst.Nr. 2122/9

Der Grundstückseigentümer beantragt die Genehmigung einer bereits errichteten Garage in der Ostlandstraße 16 in Engen auf Flst.Nr. 2122/9. Das Grundstück liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan – nachdem der ursprüngliche Straßen- und Baufluchtenplan seine Gültigkeit verloren hat – und ist entsprechend § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung und nach seiner Einfügung in die Umgebung zu beurteilen.

Es wurde bereits eine bestehende Garage an der Grundstücksgrenze um 3,12 m erweitert. Dies wurde vom LRA festgestellt und entsprechende Pläne vom Eigentümer angefordert. Mit der Erweiterung weist die Garage eine Länge von 12,12 m zur südlichen Grundstücksgrenze und 6,18 m zur westlichen auf.

Da eine entsprechend große Grenzbebauung nur bei Übernahme einer Baulast zulässig ist, beabsichtigt der Antragsteller das Grundstück zu teilen, um somit die eine Hälfte der Garage als eigenes Grundstück auszuweisen und nur den erweiterten Teil der Garage auf dem Ursprungsgrundstück zu belassen. Damit wären die zulässigen Grenzbebauungen - nach Ansicht des Planers – eingehalten und somit der Bau ohne Baulast zulässig. Eine Zuordnung des neuen Teilgrundstücks zu einer anderen Nutzung bzw. Wohnung ist nicht ersichtlich.

Das Gebiet ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet. Es ist weiterhin zu prüfen, ob vergleichbare Nutzungen im Umfeld bestehen. Es gibt auf allen umliegenden Grundstücken Garagen oder Stellplatzüberdachungen, die allerdings immer in Verbindung mit einer Wohnnutzung stehen. Durch die Teilung entsteht auf Flst.Nr. 2122/13 ein Grundstück nur mit einer Doppelgarage. Ob diese losgelöste Nutzung zulässig ist, muss durch das LRA geprüft werden.

Betrachtet man das Maß der Garagenanlage insgesamt, so fällt auf, dass diese beispielsweise in der Größe den Garagen auf den Flst.Nrn. 2122/7 und 2122/8 entspricht. Sofern davon auszugehen ist, dass planungsrechtlich von einer Zulässigkeit ausgegangen werden kann, bleibt zu klären, welche bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Bau gestellt werden müssen. Dies kann zu erheblichen Umbaukosten führen bzw. dazu, dass ein Abbruch und eine Neuerrichtung erforderlich wird.

Vor dem Hintergrund, dass vergleichbare Nutzungen und Garagengrößen im Umfeld bestehen, wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben zulässig ist und sich ins Umfeld einfügt. Dem Vorhaben kann bauplanungsrechtlich zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt. Durch das LRA Baurechtsamt ist zu prüfen, ob eine von einem Wohnhaus losgelöste Garagennutzung im WA zulässig ist.

Anlagen:

Lageplan