

Drucksache Nr.: 111/2019

**Dezernat I
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 1**

Az.: BV/455-18

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	04.04.2019	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	09.04.2019	Ö	zur Beschlussfassung

Bauvoranfrage: Neubau eines Ferienhauses mit Garage unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten

Antrag:

Der Ausschuss für Bau und Planung beschließt nach Beratung.

Begründung:

Vorhaben Bauvoranfrage: Neubau eines Ferienhauses mit Garage unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten

Gemarkung Gimmeldingen

Flurstück 1747/31

Grundstück Neustadt an der Weinstraße - Gim., Steinbruchweg

Der Antragsteller beabsichtigt, ein Ferienhaus mit Garage auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 1747/31 im Steinbruchweg in 67435 Neustadt an der Weinstraße im Ortsteil Gimmeldingen zu errichten.

Für das Gebiet, in dem das Vorhaben geplant ist, bestehen kein Bebauungsplan und keine Abrundungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Maßnahme gilt gemäß § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich. Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben im Einzelfall nur zulässig, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Zur Klärung der Zulässigkeit des Vorhabens hat der Antragsteller diese Bauvoranfrage im Sinne des § 72 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) gestellt. Es wurden konkrete Fragen gestellt, die einzeln beantwortet werden.

1. Ist die Traufhöhe von 7,40 m, gemessen von Straßenoberkante, bei einem Vollgeschoss zulässig?

Bei Außenbereichsvorhaben greifen die Einfügenskriterien des § 34 BauGB nicht. Gemäß § 35 Absatz 5 BauGB sind die nach Absatz 2 zulässigen Vorhaben in einer

flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.

Der Neubau wird in die vorhandene Natursteinterrasse integriert, daher wird der Neubau in den vorhandenen Hang eingegraben und die vorhandene Höhe der Natursteinterrasse ändert sich nicht. Die Traufhöhe ist somit zulässig, da sie sich unter der vorhandenen Oberkante der Natursteinterrasse befindet.

2. Ist die Bautiefe von 24,50 m ab Grundstücksgrenze Zufahrt Steinbruchweg zulässig?

Auch hier ist § 35 Abs. 5 BauGB anzuwenden. Die geplante Bautiefe wird nicht wahrgenommen, da der Neubau in den vorhandenen Hang eingegraben wird. Somit kann die geplante Bautiefe zugelassen werden.

3. Ist eine überbaute Fläche von 208,40 m² zulässig?

Die geplante überbaute Fläche gliedert sich in folgende Bereiche:

- Garage	39,15 m ²
- Neubau	116,00 m ²
- Terrasse	35,00 m ²
- Zugangstreppe	18,25 m ²

Die geplanten überbauten Flächen für die Garage, die zwei Stellplätze beinhaltet und entsprechend dem Grenzverlauf mit einer schrägen Außenwand endet, für die Zugangstreppe und die Terrasse, die zwischen dem Neubau und der Garage entsteht, sind angemessen.

Da der Neubau des Ferienhauses in den vorhandenen Hang eingegraben wird, wird auch die überbaute Fläche des Neubaus nicht wahrgenommen.

4. Ist die direkte Zufahrt in die Garage vom Steinbruchweg aus zulässig?

Bei Ausführung des Garagentores als elektrisch betriebenes Tor, das beim Öffnen und Schließen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragt, und da in diesem Gebiet nicht mit erheblichem Verkehr zu rechnen ist, kann die direkte Zufahrt in die Garage zugelassen werden.

5. Ist die grenznahe Bebauung des Gebäudes (angeschlossen an die Bestandsnatursteinwand) zum privaten Zufahrtsweg zulässig?

Bauordnungsrechtlich sind gemäß § 8 Absatz 1 LBauO vor Außenwänden oberirdischer Gebäude Abstandsflächen einzuhalten. Daher ist die grenznahe bzw. grenzständige Bebauung zulässig, wenn eine Abstandsflächenbaulast auf den Nachbargrundstücken eingetragen wird.

Durch die Abstandsflächenbaulast kann die Grenzbebauung auch bauplanungsrechtlich zugelassen werden, da dadurch die offene Bauweise eingehalten wird.

6. Sind Fensteröffnungen in der Bestandsmauer, angrenzend zum privaten Zufahrtsweg, zulässig?

Da für die grenznahe bzw. Grenzbebauung eine Abstandsflächenbaulast eingetragen werden muss, sind Fenster in dieser Außenmauer zulässig.

7. Ist die Sanierung der umgebenden Natursteinwand zum Privatweg und zum Steinbruchweg mit einer Erhöhung bis max. 3,20 m ab Straßenoberkante zulässig?

Im Bereich der Garage ist dies zulässig, da Garagen gemäß § 8 Absatz 9 LBauO ohne Abstandsflächen errichtet werden dürfen, wenn sie an den Grundstücksgrenzen eine mittlere Wandhöhe von 3,20 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten, eine Länge von 12 m an einer Grundstücksgrenze nicht überschreiten und Dächer haben, die zur Grundstücksgrenze nicht mehr als 45° geneigt sind; Giebel an der Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von 4 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

In dem Bereich, in dem die Natursteinwand als Stützmauer dient, darf diese eine Höhe von 2 m über der natürlichen Geländeoberfläche haben. Bei Zustimmung des Nachbarn für eine Höhe von 3,20 m bleiben die nachbarlichen Interessen gewahrt und die geplante Höhe kann zugelassen werden.

Im Bereich des Wohngebäudes gilt wieder, dass für die Erhöhung der Natursteinwand eine Abstandsflächenbaulast eingetragen werden muss.

Der Ortsbeirat Gimmeldingen hat das Bauvorhaben einstimmig nicht empfohlen.

Neustadt an der Weinstraße, 19.03.2019

Oberbürgermeister