



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD GR-Wahlperiode 2014/2019

Sachbearbeiter : Johannes Laule, Christian Marzahn

Aktenzeichen : Bauakte

Vorlage Nr. : GR 389/2018

Datum : 27.09.2018

Verteiler : BM, FV, GR, OV, AL, P, Z, z.d.A.

Anlagen : Lagepläne
Auszug aus dem BB-Plan
Verkleinerte Kopien von:
-Grundrisse
-Schnitte
-Ansichten
Fotos der Ortsbesichtigung

Thema:

Bauvorhaben, Erteilung des Einvernehmens;
Bauantrag Ganterhofstraße 34

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 09.10.2018

1. Das Einvernehmen auf nachträgliche Genehmigung des Anbaus an das bestehende Wohnhaus, sowie zu den ausgeführten Nebenanlagen und Stützmauern mit den Nrn.: 1, 2 und 3 des Lageplans wird unter Befreiung der Bebauungsvorschriften erteilt.
2. Das Einvernehmen sowie die Erteilung der erforderlichen Befreiungen zu den Nebengebäuden mit den Nrn.: 4, 5 und 6 des Lageplans, wird versagt.
3. Die gefassten Beschlüsse mit der lfd. Nrn.: 1 und 2 werden der Baurechtsbehörde des Landkreises Schwarzwald-Baar mitgeteilt, gleichzeitig wird der Rückbau der Nebengebäude mit den Nrn.: 4, 5 und 6 des Lageplans gefordert.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Beim Amt Planen-Bauen-Technik wurde am 14. August 2018 ein Bauantrag auf nachträgliche Genehmigung von verschiedenen, bereits vollständig ausgeführten Baumaßnahmen auf dem Grundstück Flst. Nr.: 1008, Ganterhofstraße 34 der Gemarkung Furtwangen eingereicht. Konkret beantragt wurde die Genehmigung von folgenden baulichen Anlagen:

- Anbau an das bestehende Wohnhaus in südlicher Richtung
- Errichtung von zwei Stützmauern
- Erstellung von sechs Nebengebäuden

Die Nebenanlagen sind in den Baueingabeplänen wie folgt beschrieben:

1. *Geräteschuppen (Nr.: 1 des Lageplans)*

Westlich des Wohnhauses befindet sich ein Schuppen in Holzbauweise mit Satteldach und Ziegeleindeckung. Dieser wird als Geräteschuppen und zur Lagerung von Brennholz genutzt. Die Grundfläche des Schuppens beträgt 25,45 m² bei einer Firsthöhe von 2,71 Meter.

2. *Aufbau auf die vorhandene Garage (Nr.: 2 des Lageplans)*

Auf der Grenzgarage welche sich entlang des Grundstückes Flst. Nr.: 1007 befindet, wurde eine 3,75 Meter hohe Überdachung mit Abstellraum aufgebaut. Die Überdachung ist als Satteldach mit 20° Grad Dachneigung in Holzbauweise ausgeführt.

3. *Fahrradraum mit überdachter Terrasse (Nr.: 3 des Lageplans)*

Nördlich des Wohnhauses befindet sich ein Bauwerk mit Pultdach welches als abgeschlossener Fahrradraum genutzt wird. An den Fahrradraum angebaut ist ein überdachter Freisitz. Die Terrassenüberdachung und der Fahrradraum haben insg. eine Grundfläche von 28,32 m² bei einer maximalen Höhe von 6,05 Meter.

4. *Bienenhaus mit Maschinenlager (Nr.: 4 des Lageplans)*

Ebenfalls nördlich des Wohnhauses befindet sich ein Bauwerk in Holzkonstruktion mit einem 3,65 Meter hohen Wellblechdach, welches als Bienenhaus und Unterstellschuppen genutzt wird. Die Grundfläche des Maschinenlagers beträgt 43,62 m², die des Bienenhauses 7,77 m².

5. *Holzüberdachung mit angeschlossenem Regallager (Nr.: 5 und 6 des Lageplans)*

Oberhalb des Bienenhauses (Nr. 4) wurde eine weitere Überdachung in Holzkonstruktion mit Wellblecheindeckung gebaut, welches als Brennholzlager genutzt wird. In östlicher Richtung an die Überdachung schließt ein Regallager an. Das Bauwerk verläuft längsseitig entlang dem städtischen Grünstreifen, welcher in einem Teilbereich überbaut wurde.

Die beiden vorgenannten Stützmauern wurden mit Granitsteinblöcken erstellt und betragen am höchsten Punkt 3,50 Meter bzw. 4,50 Meter.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ganterhof-Sommerberg“ und ist daher planungsrechtlich nach § 30 (1) BauGB zu bewerten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes begrenzt. Die vorgenannten fünf Nebenanlagen wurden komplett außerhalb der Baugrenze errichtet, weshalb diesbezüglich Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich sind. Eine Befreiung kann unter anderem erteilt werden, wenn Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Der schriftliche Teil des Bebauungsplanes schließt eine Bebauung des Grundstücks mit Nebenanlagen dieser Art zwar aus, über eine Ausnahme können diese jedoch im Einzelfall zugelassen werden. Nebenanlagen haben sich hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich dem Hauptgebäude unterzuordnen. Es ist daher fraglich ob die errichteten Schuppen und Überdachungen überhaupt noch als Nebenanlagen angesehen werden können. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes weist

oberhalb der einzelnen Grundstückspartzen eine „Parkanlage“ in Form eines öffentlichen Grünsteifens aus. Für die Holzüberdachung mit angeschlossenem Regallager wäre daher eine weitere Befreiung erforderlich.

Gemäß § 6 (1) LBO darf eine Grenzbebauung entlang den einzelnen Nachbargrenzen 9 Meter und insgesamt 15 Meter nicht überschreiten. Dies ist jedoch nur bei Garagen, Gewächshäusern und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe von maximal 3 Metern und einer Waldfläche von maximal 25 Metern zulässig. Nach den vorliegenden Planunterlagen wurde dieses Maß zumindest teilweise überschritten, daher ist eine Baulastübernahme durch die angrenzenden Grundstückseigentümer erforderlich. Die westlichen und östlichen Angrenzer haben bereits signalisiert, dass sie zu einer Baulastübernahme bereit wären. Auch sonst werden grundsätzlich keine Bedenken vorgebracht.

Bei einer Genehmigung sämtlicher Nebenanlagen besteht ggf. die Gefahr, dass andere Grundstückseigentümer des Wohngebietes, die Genehmigung von ähnlich gelagerten Bebauungen einfordern. Aus Sicht der Verwaltung sollte daher das Einvernehmen und die Erteilung der erforderlichen Befreiungen, zu den baulichen Anlagen mit den Nrn.: 4, 5, und 6 versagt werden und gleichzeitig ein Rückbau dieser baulichen Anlagen bei der Baurechtsbehörde gefordert werden. Bei einem Rückbau der genannten Gebäude wird die Anzahl der benötigten Baulasten minimiert.

Stand der Vorberatungen

In der nicht-öffentlichen TUA-Sitzung am 18. September fand eine Ortsbesichtigung statt. Anschließend wurde über das Bauvorhaben ebenfalls nicht-öffentlich vorberaten.

Kosten und Finanzierung

Keine.