

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 17.09.2019
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 632.6	Beschlussvorlage-Nr. GR-2019-097
<b>Bauanträge zur Beschlussfassung</b> <b>b) Neubau eines Einfamilienhauses, Ettenheimer Straße 16,</b> <b>Flurst.Nrn. 5788 und 5789</b>	Sachbearbeiter: Herr Schwarz

### Beschlussvorschlag:

**Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben. Auch der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich „Baukörper“ und „Gestaltung der Garage“ wird zugestimmt.**

### Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Unterfeld II“. In diesem Bebauungsplan ist unter Buchstabe B I § 1 der schriftlichen Festsetzungen geregelt, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Baugebiete gegliedert wird. Für diesen Geltungsbereich ist im Bebauungsplan „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962, in der damaligen Fassung vom 26.11.1968.

Die Antragsteller haben den vorliegenden Bauantrag am 01.08.2019 bei der Gemeinde Ringsheim eingereicht. Auf den Grundstücken Flurst.Nrn. 5788 und 5789 soll ein Einfamilienwohnhaus und östlich angrenzend eine Doppelgarage errichtet werden. Zur Ettenheimer Straße hin wird ein weiterer PKW-Stellplatz ausgewiesen.

Die Bauherrschaft hat einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterfeld II“ wie folgt gestellt:

In § 8 Abs. 2 „Nebengebäude und Garagen“ regelt der Bebauungsplan:  
„Um größere Baukörper zu erhalten, sind die vorgesehenen Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen“.

Wohnhaus und Garage umfassen eine Gesamtlänge von 20,75 m.  
Aus Sicht des Bauherrn ist damit schon das Ziel des Bebauungsplanes „größere Baukörper zu erhalten“ erreicht, so dass sich daran nicht noch eine Garage des Nachbarn anschließen muss. Dies ist auch nicht gewünscht, da sich der Bauherr eine Überfahrtsmöglichkeit zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke beidseitig erhalten möchte.

In § 8 Abs. 3 „Nebengebäude und Garagen“ regelt der Bebauungsplan:  
„Nebengebäude müssen 1-geschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.“ Damit müsste eine Garage mit Satteldach gebaut werden.

Der Bauherr führt aus, dass es in unmittelbarer Nähe bereits Garagen mit Flachdächern gibt. Die Garage mit Flachdach hat eine Höhe von 2,95 m. Sie überschreitet damit nicht die festgesetzte Traufhöhe.

Die Verwaltung begrüßt diesen Bauantrag, da damit wieder eine Baulücke in Ringenheim geschlossen und ein Beitrag zur verdichteten Bebauung geleistet wird.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben zu erteilen. Aus Sicht der Verwaltung sind die Gründe für eine Befreiung nachvollziehbar dargelegt und auch städtebaulich vertretbar.

Wir schlagen deshalb vor, auch die Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich „Baukörper“ und „Gestaltung der Garage“ zu erteilen.

Die Baurechtsbehörde wird prüfen, ob das geplante Bauvorhaben im Übrigen den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterfeld II“ entspricht.

Die Frist zur Angrenzerbenachrichtigung ist bereits abgelaufen. Einwendungen von Angrenzern sind nicht eingegangen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

#### **Beratungsergebnis:**

<input type="checkbox"/> Einstimmig			
<input type="checkbox"/> Mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

**Lageplan** zeichnerischer Teil nach § 5 LBOVVO

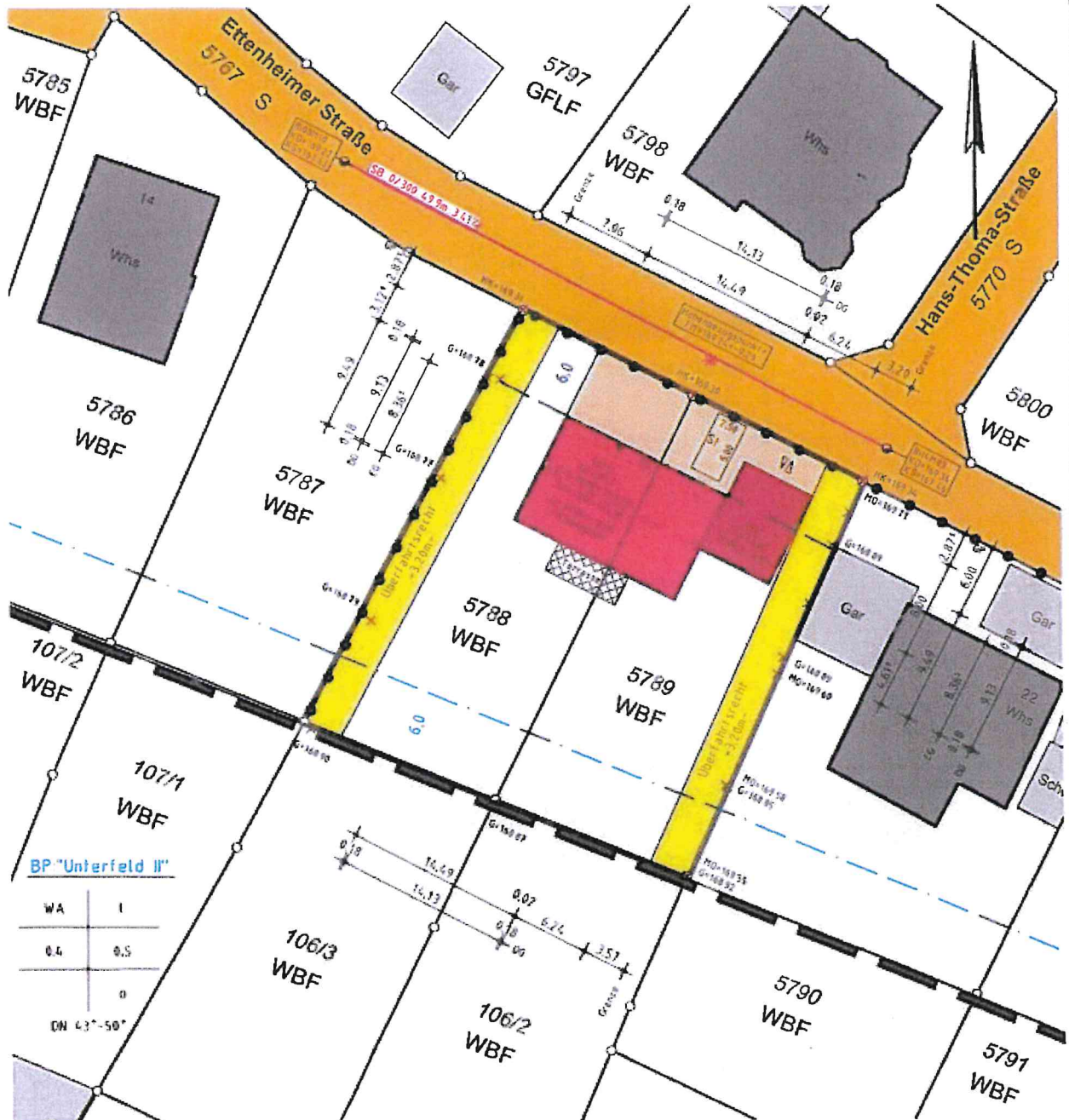
M = 1: 500

Landkreis: Ortenaukreis

Gemeinde: Ringsheim

Gemarkung: Ringsheim

Flurstück: 5788 u. 5789

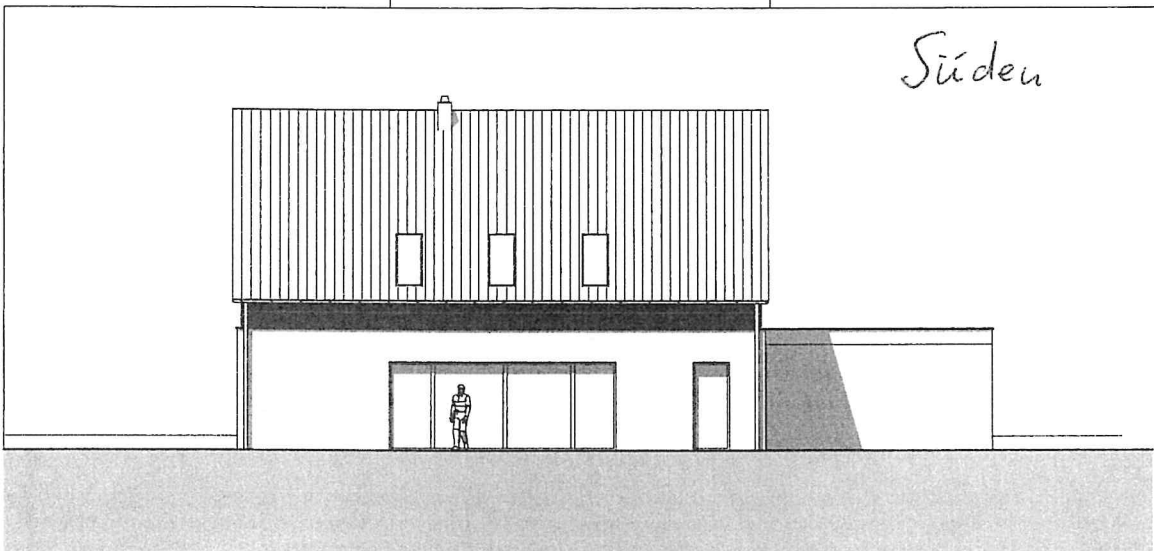


Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.  
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglic.

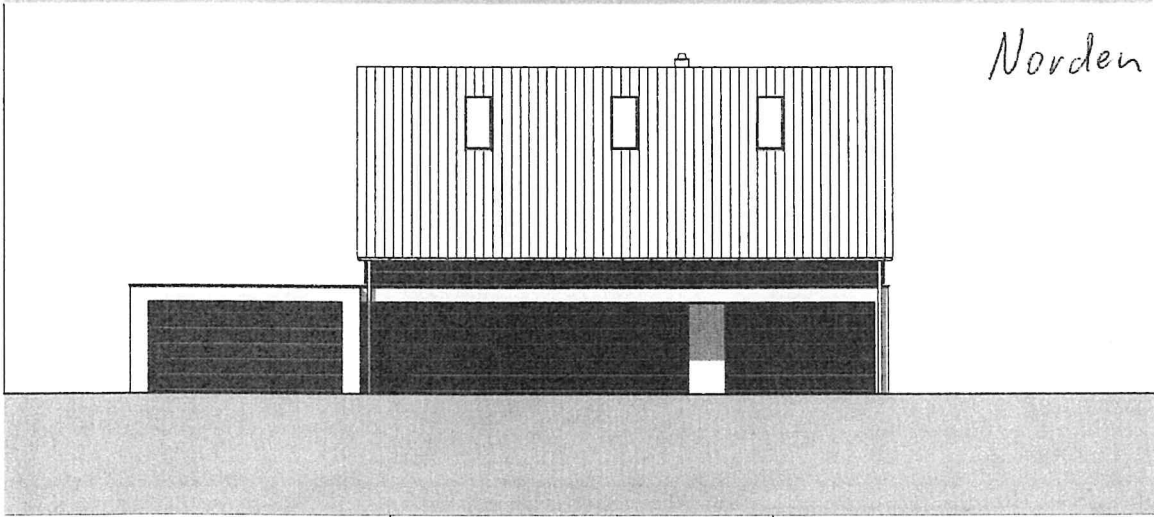
Herbolzheim, den 23.04.2019

*H. Schnabel*

Süden



Norden



BAUVORHABEN:  
 Neubau  
 Wohnhaus Walter  
 77975 Ringsheim  
 Ellenheimer Straße  
 Fl.Nr. 5788 / 5789

**BAUANTRAG**  
 Ansicht Süd / Nord  
 1:100  
 23.04.2019  
 Plan Nr. 100.5  
 Projektor: W 377

AUFTRAGGEBER:  
 Ann-Sophie und Philipp Walter  
 77975 Ringsheim  
 Im Johannesgarten 4  
 Tel: 0171 1057016

ARCHITEKT:  
**WERK  
 GRUPPE  
 LAHR**  
ARCHITECTEN  
 GMBH  
 77975 RINGSHEIM  
 ELLENHEIMER STRASSE 1  
 TEL: 0171 1057016  
 FAX: 07141 20222



