



Beschlussvorlage

Vorlage: BA/051/2023	Referenz:
Fachbereich: Bauamt	Datum: 10.07.2023
Bearbeiter: Thoralf Ludewig	Verfasser:

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	01.08.2023	öffentlich

Betreff:

Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans zum Standort von Carports und Garagen

Sach- und Rechtslage:

Der Eigentümer des Grundstücks Am Brünloser Freibad 7 beabsichtigt die Errichtung einer Doppelgarage oder eines Doppelcarports. Da es sich bei Carports bauordnungsrechtlich um offene Garagen handelt, wird nachfolgend grundsätzlich der Begriff Garagen verwendet. Das betreffende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Volkshausstraße“. Das hier bereits stehende Einfamilienhaus wurde zulässigerweise und den Bestimmungen des Bebauungsplans entsprechend errichtet.

Die Garage soll so gestaltet werden, dass sie gemäß § 61 SächsBO verfahrensfrei ist (Grundfläche max. 50 m², mittlere Höhe max 3 m). Der Abstand des geplanten Gebäudes zur Straßenbegrenzungslinie soll drei Meter betragen.

Dies widerspricht der Textlichen Festsetzung Nr. 3. (2), wonach „*Garagen und Carports ... mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie im Grundstück einzuordnen*“ sind. Demgegenüber dürfen alle anderen Gebäude, einschließlich des Wohnhauses minimal 3 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Das Ziel dieser Festsetzung liegt darin, dass vor einer Garage ein vollständiger Pkw-Stellplatz liegen soll, so dass dort parkende Fahrzeuge den Straßenraum nicht einschränken.

Der o. g. Bauherr beabsichtigt aber, seine Garage im Abstand von 3 m nicht quer, sondern längs zur Straßenbegrenzungslinie einzuordnen, so dass jedenfalls ein hinreichend langer Stellplatz vor der Garage liegt. In diesem Falle bedeutet der formal erforderlichen 5-Meter-Abstand also eine offenbar nicht beabsichtigte Härte, was eine Befreiung von dieser Festsetzung grundsätzlich rechtfertigt. Deshalb hat der Bauherr die entsprechende Befreiung auch beantragt und nach Einschätzung der Verwaltung kann und sollte hier von der o. g.

textlichen Festsetzung befreit werden, ohne dem Planungsziel zu widersprechen oder die Grundzüge der Planung zu berühren.

In diesem Zusammenhang haben wir festgestellt, dass in sechs Bebauungsplänen der Stadt Zwönitz eine gleich oder ähnlich formulierte Textliche Festsetzung enthalten ist, die Garagen und Carports unabhängig von ihrer Ausrichtung mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zwingen, während die Hauptgebäude in geringeren Abständen zur Straße zulässig sind.

Insoweit ist zu erwarten, dass die Stadträte in absehbarer Zeit mehrfach über Befreiungsanträge mit nahezu gleichem Inhalt und – dem Grundsatz der Gleichbehandlung folgend - auch mit dem gleichen Ergebnis entscheiden müssen. Zur Entlastung der Stadträte wird deshalb vorgeschlagen, die Verwaltung zu ermächtigen, entsprechenden Befreiungsanträgen ohne vorherige Beteiligung des Technischen Ausschusses oder des Stadtrates zuzustimmen, wenn sichergestellt ist, dass zwischen Garagen bzw. Carports und der Straßenbegrenzungslinie eine Zufahrt von mindestens 5 Meter Länge liegt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stellt klar, dass in den Bebauungsplänen der Stadt Zwönitz die textliche Festsetzung eines Mindestabstandes von 5 Metern zwischen Garagen/Carports und der Straßenbegrenzungslinie das Ziel verfolgt, dass vor Garagen/Carports auf privaten Baugrundstücken ein vollständiger Pkw-Stellplatz liegt.

Der Stadtrat ermächtigt die Verwaltung ohne weitere Beteiligung der städtischen Gremien auf Antrag von diesen Textlichen Festsetzungen zu befreien, wenn sichergestellt ist, dass die Garagen/Carports innerhalb der Baugrenzen liegen und aufgrund ihrer Ausrichtung zwischen diesen Gebäuden und der Straßenbegrenzungslinie jeweils eine Zufahrt von mindestens 5 m Länge liegt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Anlage 1: Prinzipskizze Ausrichtung von Garagen bzw. Carports