

## **Bausachen**

### **Errichtung einer Doppelgarage und eines Stellplatzes auf Flst. 224, Schaichhofstraße 8**

AZ: 632.22

**I. Vorlage an Gemeinderat  
Drucksache 59/2017**

**öffentlich**

**14.11.2017**

## **II. Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Doppelgarage und eines Stellplatzes auf Flst. 224/2, Schaichhofstraße 8 in Altdorf wird erteilt.

## **III. Sachverhalt**

Für das Baugrundstück Schaichhofstraße 8 wurde am 11.05.2017 eine Baugenehmigung für die Überbauung der Bestandgarage mit einem Carport mit Sitzplatz erteilt. Von dieser Genehmigung machte die Bauherrschaft bisher keinen Gebrauch. Stattdessen planen die Bauherren nun den teilweisen Abriss der bestehenden Doppelgarage und den Neubau einer begrünten Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. 224/2, Schaichhofstraße 8 in Altdorf. Hinter dem Garagenneubau soll eine eingefriedete Aufenthaltsfläche entstehen. Südlich vor dem Bestandsgebäude soll ein zusätzlicher Stellplatz entstehen.

Bereits im August 2017 wurde ein erstes Baugesuch hierfür eingereicht, das die Errichtung einer 8,5 m langen Garage vorsah, die einen max. Abstand von 1,5 m zur Milchstraße einhielt und die Baulinie um ca. 6 m überschritt. Für diese Planung ging im Rahmen der Angrenzeranhörung die ausführliche Stellungnahme von zwei westlichen Nachbarn ein. Die Nachbarn wenden sich gegen den Garagenneubau und bringen vor, dass ihnen durch das Vorhaben die Nutzung ihres Teils der bestehenden Doppelgarage und ihres Stellplatzes erschwert wird. Sie berufen sich dabei auf die gewohnheitsrechtliche Nutzung der bisher bestehenden gemeinsamen Zufahrt zu beiden Garagenteilen und warfen einige Fragen auf, die die Baurechtsbehörde im Genehmigungsverfahren zu prüfen hat bzw. die rein privatrechtlicher Natur sind.

Die Verwaltung nahm den Gesprächswunsch der Nachbarn auf und versuchte, zwischen den Belangen der Nachbarn und der Bauherrschaft zu vermitteln. Zu einem gemeinsamen Gespräch ist es jedoch nicht gekommen. Beim Gespräch mit der Bauherrschaft wurde angeregt, mit der Garage die Flucht des Bestandsgebäudes Schaichhofstraße 8 und Milchstraße 4 aufzunehmen, um ein einheitlich stimmiges Straßenbild zu erzielen. Anschließend wurden die geänderten Pläne mit Deckblatt vom 19.10.2017 vorgelegt und der Garagenneubau um ca. 3,5 m von der Straße weggerückt. Die Angrenzeranhörung für die geänderten Pläne ist aktuell noch nicht abgeschlossen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Ortbauplans aus dem Jahr 1949, der für das Baugrundstück eine Baulinie und eine Vorgartenfläche festsetzt.

Der vorliegende Bauantrag entspricht in folgenden Bereichen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Mit dem Garagenneubau (incl. Dachvorsprung) wird die Baulinie um ca. 3 Meter überschritten.
- Der neugeplante zusätzliche Pkw-Stellplatz soll in der Vorgartenfläche errichtet werden.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB können Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Bereits im Baugenehmigungsverfahren für das Nachbargebäude Milchstraße 4 im Jahr 1995 stellte der Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.01.1995 fest, dass sich dieses Gebäude, das die Baulinie an der Südostseite überschreitet und mit einer Tiefe von ca. 2,50 m in die Vorgartenfläche hineinragt sowie der Stellplatz in der Vorgartenfläche, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Legt man diesen Maßstab an, dann werden die Grundzüge der Planung deshalb durch den geplanten Garagenneubau auf dem Grundstück Schaichhofstraße 8 ebenfalls nicht berührt und sind städtebaulich vertretbar. Die dadurch neu entstehende Straßenflucht ergibt ein stimmiges Bild.

Mit einer Gesamthöhe der neuen Garage von 2,82 m und einem Abstand zum Gebäude Milchstraße 4 von ca. 3,5 m, hat das Bauvorhaben keine erdrückende Wirkung gegenüber der Nachbarbebauung. Die Abweichung von der Baulinie um ca. 3,0 m ist deshalb auch unter Würdigung der städtebaulichen Nachbarinteressen mit den öffentlichen Belangen im Sinne der Schaffung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken, zu vereinbaren.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich vertretbar, die notwendige Befreiung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, das nach §§ 36 und 31 BauGB erforderliche Einvernehmen zu erteilen.

Altdorf, den 06.11.2017

*u. Grund*

Karin Grund

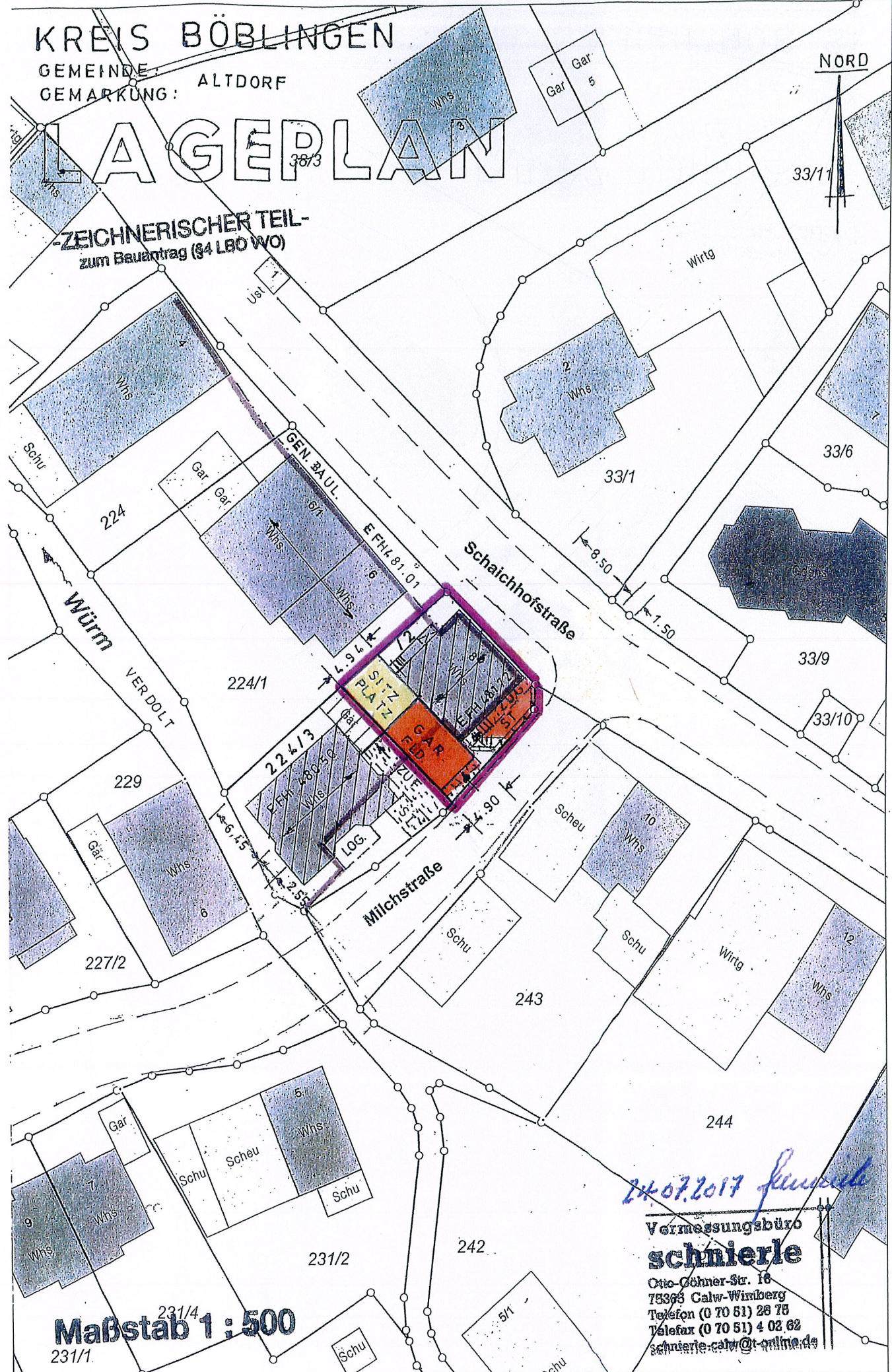
Anlagen: Lageplan des Bauvorhabens vom 24.07.2017 und vom 19.10.2017  
Grundriss EG und Schnitt

# KREIS BÖBLINGEN

GEMEINDE: ALTDORF  
GEMARKUNG:

# LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL  
zum Bauantrag (§4 LBO WO)



NORD

Maßstab 1:500

*24.07.2017 f... ..*

Vermessungsbüro  
**schnierle**

Otto-Göhner-Str. 16  
78393 Calw-Wimberg  
Telefon (0 70 51) 28 78  
Telefax (0 70 51) 4 02 62  
schnierle-calw@t-online.de

319861.48

# KREIS BÖBLINGEN

GEMEINDE: ALTDORF  
GEMARKUNG:

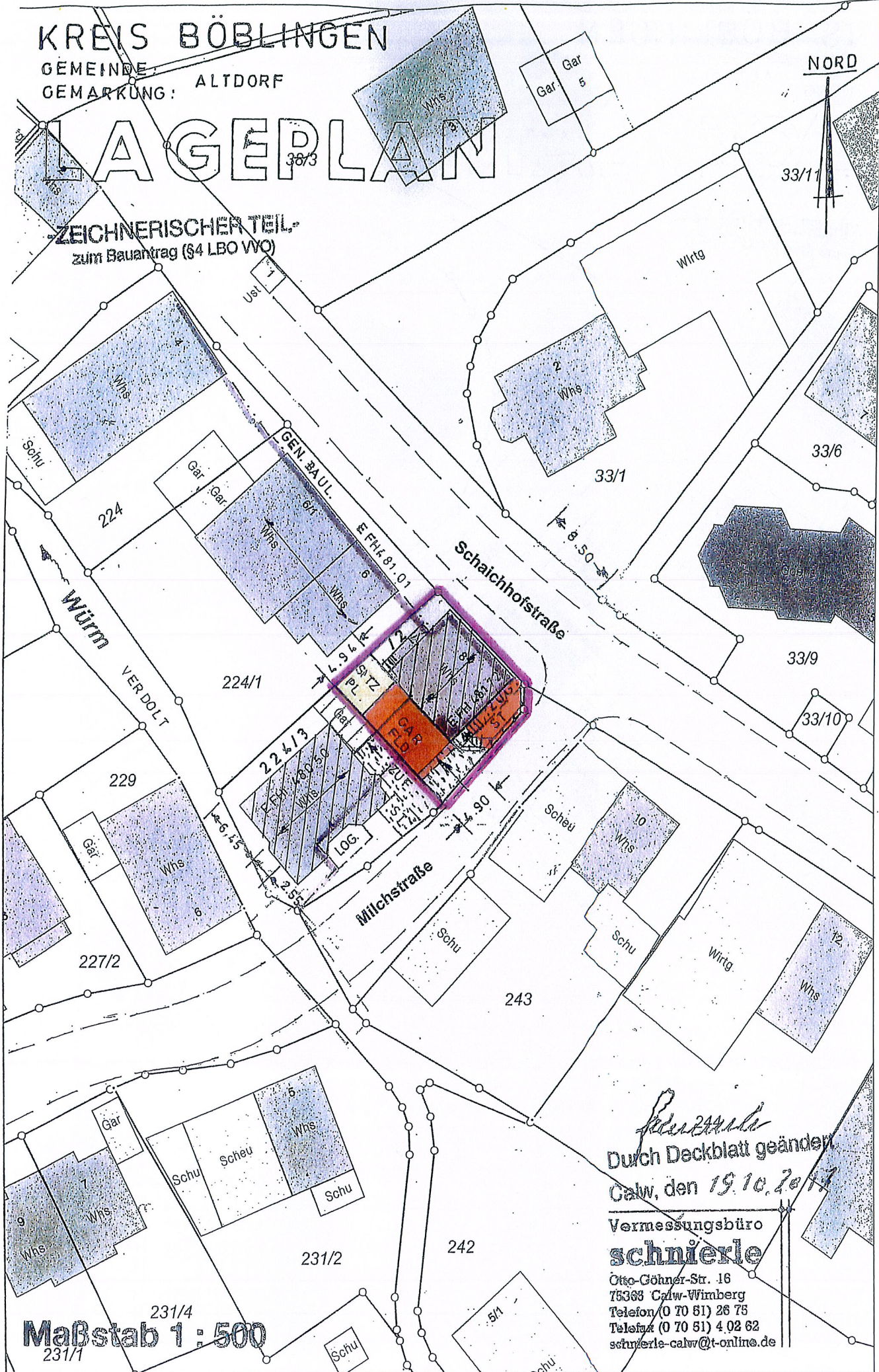
# LAGEPLAN

38/3

NORD

3493981.48

ZEICHNERISCHER TEIL  
zum Bauantrag (§4 LBO VVO)



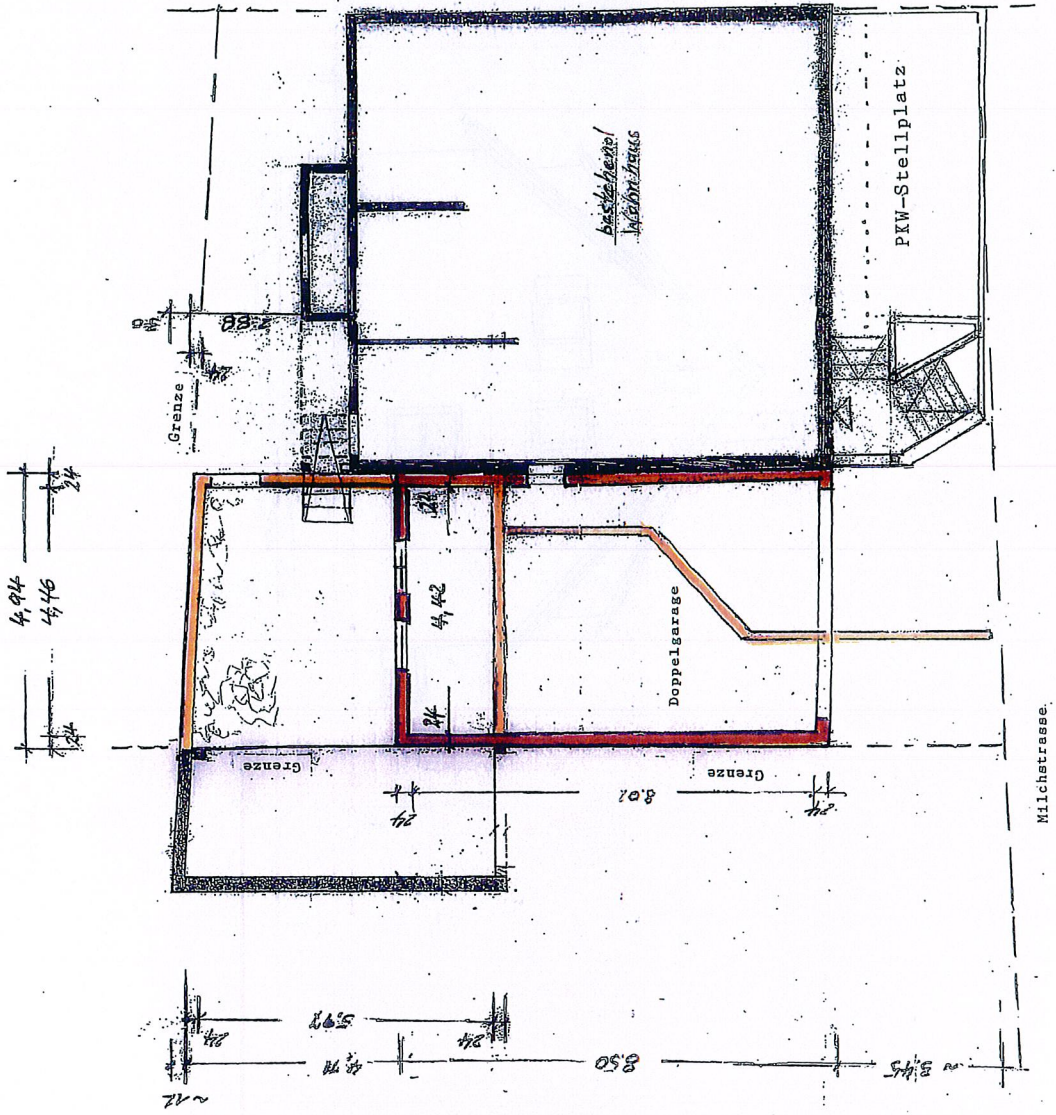
*Revisur*  
Durch Deckblatt geändert  
Calw, den 19.10.2014

Vermessungsbüro  
**schnierle**

Otto-Göhner-Str. 16  
75368 Calw-Wimberg  
Telefon (0 70 51) 26 75  
Telefax (0 70 51) 4 02 62  
schnierle-calw@t-online.de

Maßstab 1 : 500

Schafhofstrasse



Milchstrasse

