



BRETZFELD

DAS TOR ZUM
HOHENLOHER LAND

**Beratungsunterlage Nr. 29/2020 zur
öffentlichen Gemeinderatssitzung am 18.06.2020**

TOP 1: Bausachen: (Bauvoranfrage)
**f) Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen, Flst. 1581,
Am Pfaffenklinge 6, Bretzfeld-Waldbach**
(§ 35 BauGB, Außenbereich)

Amt: Bauamt

Aktenzeichen/Kürzel: 632.6/Wb/Eg Datum: 27.02./08.06.2020

Kosten: HHSt.:
Planansatz: Planjahr:
Mehr-/Minderausgaben: Deckungsvorschlag:

I. Sachverhalt

Die Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen auf Flst. 1581, Am Pfaffenklinge 6, Bretzfeld-Waldbach, ging am 06.02.20 bei der Gemeinde Bretzfeld ein. Der Antragsteller hat seine Anfrage ruhen lassen, bis über das weitere Vorgehen des Bebauungsplanes „Ob dem Mühlweg“ entschieden ist.

Mit der Bauvoranfrage möchte der Antragsteller geklärt haben, ob ein Wohnhaus mit Doppelgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück errichtet werden kann.

Im unverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Flurstück als Mischgebiet ausgewiesen. Bauplanungsrechtlich liegt das Grundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das bereits bestehende Wohnhaus auf dem Flurstück wurde nach § 35 Abs. 4 Ziff. 2 BauGB bewilligt.

Nach § 35 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn sie privilegiert sind oder als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und ihre Erschließung gesichert ist.

Eine Privilegierung liegt nicht vor. Die Erschließung mit Wasser und Abwasser ist vorhanden, die wegemäßige Erschließung verläuft über einen Feldweg, der auch schon für vorhandene Wohngebäude genutzt wird. Somit kann die Erschließung als gesichert angesehen werden.

Dem Vorhaben im Außenbereich dürfen keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Das Flurstück 1581 ist bereits mit dem Wohnhaus des Antragstellers bebaut und auch die Bauvoranfrage für ein Bürogebäude wurde positiv beschieden. Da auf dem Flurstück 1580 ebenfalls ein Wohnhaus steht, sieht die Gemeinde keine öffentlichen Belange, die dem Neubau eines weiteren Wohnhauses entgegenstehen. Sowohl die Zufahrt zu den Stellplätzen als auch zur Garage ist direkt über die Straße geplant. Im Vorgriff auf einen etwaigen späteren Ausbau des Feldweges und aus Gründen der Verkehrssicherheit empfiehlt die Verwaltung, wie auch bei der Anfrage für das Bürogebäude die Stellplätze zurück zu setzen. Eine Sickergrube erschwert einen anderen Standort für die Garage entlang der Straße. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, die Garage und die Stellplätze von der Straße abzurücken und der Bauvoranfrage unter den genannten Maßgaben zuzustimmen.

II. Beschlussvorschlag

Der Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen auf Flst. 1581, Am Pfaffenklinge 6 in Bretzfeld-Waldbach wird unter der Maßgabe des Abrückens der Stellplätze und der Garage von der Straße zugestimmt, das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

Anlage: Pläne