
Sachgebiet Sachgebiet P4	Sachbearbeiter Frau Huber
------------------------------------	-------------------------------------

Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 21.04.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

Bauantrag zum Neubau eines Carports an eine bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Theresienstraße 69 – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße,,

Anlagen:

- 01 - Lageplan mit Luftbild
 - 02 - Bauantragsunterlagen (vertrauliche Anlage)
 - 03 - Anträge auf Befreiung (vertrauliche Anlage)
 - 04 - Eingabeplan (vertrauliche Anlage)
 - 05 - Bebauungsplan Nr. 14.1 "Ortszentrum Theresienstraße" - Plan
 - 06 - Bebauungsplan Nr. 14.1 "Ortszentrum Theresienstraße" - Festsetzungen
-

Sachverhalt

Mit Antrag vom 18.03.2026 beantragt die Eigentümerin des Grundstücks Theresienstraße 69 den Neubau eines 16,83² großen Carports an eine bestehende Doppelhaushälfte. Der geplante Carport weicht von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße ab:

Der neue Carport liegt außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und zum Teil in der grünen Vorgartenzone. Die Dachneigung des Carports soll 20° betragen.

Die Anträge wurden wie folgt begründet:

Baugrenze:

Zwei Stellplätze wurden bereits mit dem Bauantrag zur Doppelhaushälfte 1986 in der grünen Vorgartenzone genehmigt.

Anstelle eines Stellplatzes soll nun ein Carport errichtet werden. Da seine Abmessungen etwas größer sind als die Fläche eines Stellplatzes erhöht sich die Grundfläche gesamt von 0,32 auf 0,33.

Wegen der geringfügigen Erhöhung der GRZ gesamt und weil sich der Carport in etwa auf der gleichen Fläche wie der ursprüngliche Stellplatz befindet, bitten wir um eine Befreiung für die Errichtung des Carportes außerhalb der Baugrenzen.

Dachneigung:

Das Dach des Carportes schließt direkt an den Westgiebel an. Um bei der Traufe und dem First des Carportes den konstruktiv notwendigen Abstand zu den bestehenden Fenstern des EG´s und OG´s herzustellen, ergibt sich eine Dachneigung von 20°.

Stellungnahme der Verwaltung:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Bebauungsplan Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ setzt folgendes fest:

- Nebenanlagen, Garagen und sonstige Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
- Der Grünflächenanteil innerhalb der grünen Vorzone soll mindestens 70 % betragen. In der Theresienstraße in den der Straße zugewandten Vorbereiche (Grüne Vorzone) Kurzzeitparkplätze und deren Zufahrten in untergeordnetem Umfang (50 % der Fläche), als Kundenparkplätze ausnahmsweise zulässig. Es müssen mindestens 30 % der Fläche als Grünfläche verbleiben. Die Ausnahme ist nur für Gewerbe zulässig.
- Dachneigung 32° - 42°

Die beiden vorhandenen Stellplätze wurden im Jahr 2021 im Zuge der Aufstockung des Doppelhauses genehmigt. Diese wurden im Antrag als Bestand dargestellt. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde daher nicht erteilt. Im Rahmen der aktuellen Prüfung wurde festgestellt, dass die beiden Stellplätze im ursprünglichen Bauantrag von 1986 nicht eingeplant und daher auch nicht genehmigt waren.

Der geplante Carport soll teilweise auf einen der bestehenden Stellplätze an der Theresienstraße errichtet werden. Er befindet sich ca. 1,00 m weiter südlich als der bestehende Stellplatz. Durch die Verschiebung der beiden Stellplätze Richtung Süden entfallen ca. 6,90 m² der grünen Vorzone. Insgesamt verbleiben noch 172,64 m² der grünen Vorzone, was einen Anteil von 78 % entspricht. Die Mindestanforderung von 70 % wird somit weiterhin eingehalten. Die Grundzüge der Planung werden durch die Errichtung des Carports nicht berührt.

Von der zulässigen Dachneigung wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ schon mehrfach abgewichen. Befreiungen zur Errichtung von Carports in der grünen Vorgartenzone wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher noch nicht erteilt. Durch die Zustimmung wird ein Präzedenzfall für zukünftige Bauvorhaben geschaffen.

Beteiligung des Referenten

Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner wird gebeten seine Stellungnahme in der Sitzung abzugeben.

Vorschlag zum Beschluss

Im Sinne des Antragstellers:

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 „Ortszentrum Theresienstraße“ bezüglich der Errichtung des Carports wird zugestimmt.