

Begründung:

Der Bebauungsplan „Brühl“ wurde im Mai 2006 rechtskräftig.

Seitdem hat sich bei einigen Anfragen gezeigt, dass die Regelung über Garagen in § 5 der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Brühl“ nicht so formuliert wurde, um das auszudrücken, was Verwaltung und Gemeinderat damit ausdrücken wollten und dadurch Unklarheiten entstanden sind, insbesondere, da das Bauordnungsamt Friedrichshafen und das Rechtsamt der Stadt Friedrichshafen die Formulierung anders auslegen als die Gemeinde Immenstaad das bei der Planaufstellung beabsichtigt hat.

„§ 5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster zulässig.

Zusätzlich sind Stellplätze, Garagen und Carports ab 5,00 Metern hinter der Straßenkante –bezogen auf Ortgang, Dachvorsprung oder Traufe- bis zur hinteren Grenze des Baufensters zulässig. Dies gilt nicht für private Grünflächen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen. [...]“

Gemeint war mit dieser Regelung, dass ab einem Abstand von 5,00 Metern hinter der Zufahrtsstraße bis zum hinteren Ende des Baufensters eine Abstellfläche für Pkw geschaffen werden kann. Die 5,00 Meter sollen ermöglichen, dass dort auch noch ein Fahrzeug abgestellt werden kann (für notwendige Stellplätze ist jedoch ein Abstand von 6,00 Metern zwischen Straße und Garage/ Carport/ Stellplatz erforderlich, vgl. § 5 V der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Brühl“).

Nicht gewollt war, dass zu allen Straßen ein Abstand von 5,00 Metern eingehalten werden muss, da dies auf einigen Grundstücken, die an zwei Straßen liegen (z.B. bei den Wendehämmern) nicht umsetzbar ist. Zudem wird dadurch das Ziel, weitere Abstellflächen für Pkw zu schaffen und die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhalten, nicht erreicht.

Die hintere Grenze des Baufensters wurde als Begrenzung gewählt, um lange Zufahrten über das gesamte Grundstück zu vermeiden. Insbesondere, wenn bei zwei nebeneinander liegenden Grundstücken die Garagen oder Carports an die Grenze verlegt werden, würden unschöne breite Zufahrten entstehen.

Auch dient die vorgegebene Lage dem Schutz der Nachbarn, da Emissionen durch die Pkw im hinteren Bereich des Gartens vermieden werden und eine Ruhezone im Garten entsteht.

Der freie Raum auf dem hinteren Teil des Grundstücks soll als Übergang in die freie Landschaft bzw. zur Grünzone um den Bach herum dienen.

Im Mischgebiet (MI) und Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und Carports ab 5,00 Metern hinter der Straße, die den Carport oder die Garage erschließt, bis zur hinteren Grenze des Baufensters zulässig. Dadurch soll eine weitere Abstellmöglichkeit für Pkw geschaffen werden.

Soll dieser Stellplatz vor der Garage oder dem Carport jedoch ein zusätzlicher notwendiger Stellplatz sein, ist ein Abstand von 6,00 Metern zwischen der Straßenkante bis zur Garage oder dem Carport erforderlich.

Zu Straßen, die nicht Erschließungsstraße für den Carport oder die Garage sind, muss lediglich ein Abstand von 0,5 Metern eingehalten werden. Dieser Abstand hat sich in der Vergangenheit bewährt, insbesondere, um Bepflanzungen pflegen zu können und den Straßenraum frei zu halten.

Im bereits bebauten Bereich, der als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen ist, stehen bereits heute Nebenanlagen teilweise hinter der hinteren Grenze des Baufensters. Auch werden vereinzelt Zufahrten über die Baugrundstücke zu dahinter liegenden Grundstücken erforderlich, um dort die Baufenster zu erschließen (vgl. z.B. Grundstücke Nr. 1, 2, 3, 30, 31 des Bebauungsplanes „Brühl“). Das heißt, dass durch die erforderlichen und im Plan eingetragenen Zufahrten über die gesamte Länge des Grundstücks kein Schutzbereich im hinteren Teil des Grundstücks mehr vorhanden ist.

Auf eine Begrenzung der hinteren Baugrenze kann demnach verzichtet werden.

Ein Abstand von 5,00 Metern zur Erschließungsstraße ist jedoch auch hier erforderlich, um die Leichtigkeit des Verkehrs und eine ausreichend große Abstellfläche für Fahrzeuge auf dem Grundstück zu erhalten.

Hinweis:

Da die Grundzüge des Bebauungsplanes „Brühl“ nicht berührt werden, erfolgt die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.