



## GEMEINDE EPPERTSHAUSEN

**Tagesordnungspunkt:**  
**Beschlussvorlage Nr. 1195/XVIII**  
öffentlich

**Fachbereich:** Fachbereich III  
Bau- und Umwelt

Sachbearbeiter/in: Jürgen Geist

Telefon: 06071/3009-30

Datum: 23.02.2024

Beratungsfolge	TOP	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand		06.03.2024	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		12.03.2024	vorberatend
Gemeindevertretung		21.03.2024	beschließend

<b>TOP</b>	<b>3003-001 Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen Bebauungsplan „Kreuzbruch-Niederfeld, 6. Änderung“ Hier: Grundsatzbeschluss zu Festsetzung von Garagenstandorten</b>
------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Sachverhalt

Der Verwaltung wurde eine Anfrage eines Eigentümers im Bereich der Käthe-Kollwitz-Straße hinsichtlich der Errichtung eines Carport mit aufgelegter PV-Anlage zur Eigenversorgung eines E-Autos, direkt angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche, vorgelegt.

Garagen und Carports sind nach den Vorgaben der Hessischen Bauordnung unter Einhaltung verschiedener Vorgaben als freigestellte Vorhaben zu bewerten. Im rechtsgültigen Bebauungsplan der Gemeinde sind Garagen an den für sie festgesetzten Flächen zulässig. Der Antrag wäre nach jetziger Rechtslage anzulehnen.

In den Fällen der Grundstücke „Käthe-Kollwitz-Straße 2,4,6,8,10,12,14 und 16“ sowie der „Heinz-Herbert-Karry-Straße 2,4,6, und 8“ können die Garagen bzw. Carports nicht an den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Der ursprüngliche planerische Ansatz sah eine Erschließung der Wohnhäuser über die im Gemeinschaftseigentum befindlichen privaten Zugangswege vor. Die Wege sind im Lageplan orange dargestellt. Entgegen der Planung werden jedoch die beiden privaten Wege von den einzelnen Grundstückseigentümern zur Erweiterung der privaten Wohngrundstücksflächen genutzt. Der Hauszugang erfolgt nicht über die Gemeinschaftswege, sondern über die jeweilige öffentliche Straße. Da sich die Hauszugänge der Doppelhaushälften jeweils im Bereich der „Garagenflächen“ befinden, ist die Errichtung der Garage an den dafür vorgesehenen Flächen nicht mehr möglich.

In den Jahren 1992 und 1993 wurde für das ehemalige „Gärtnereigelände“ ein Bauleitplanverfahren und eine Baulandumlegung durchgeführt. Im Rahmen der Planaufstellung wurden unter anderem auch die Standorte für Garagen und die zulässige Tiefe der Stellplätze auf den Baugrundstü-

cken festgesetzt. In der Begründung zur Bauleitplanung ergibt sich die Festsetzung der Begrenzung der maximalen Tiefe der Garagen und Stellplätze daher, dass die ohnehin recht kleinen Grundstücke im Gartenbereich nicht mit baulichen Anlagen für Garagen und Stellplätze belegt werden. Die maximale Tiefe der Stellplätze wurde mit 10,00 Meter festgeschrieben.

In der Begründung zur Bauleitplanung (Textseite 52) wird weiterhin festgesetzt, dass die Gemeinde die Nutzung von Solarenergie ausdrücklich begrüßt.

Nach § 73 Abs. 4 der Hessischen Bauordnung (HBO) entscheidet die Gemeinde eigenverantwortlich über Abweichungs- oder Befreiungsanträge von Festsetzungen des Bebauungsplanes bei freigestellten Verfahren nach § 63 der HBO. Da es sich hierbei um zwölf Wohngrundstücke handelt für die die gleiche Beurteilung anzusetzen ist, wird seitens der Verwaltung eine Entscheidung der Gemeindevertretung erbeten.

Die Verwaltung unterstützt im Rahmen der Förderung regenerativen Energien die Errichtung von Garagen bzw. Carports mit aufliegenden Photovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung. Aus diesem Grund sollten für die zwölf betroffenen Grundstücke die aktuellen Festsetzungen der Garagenstandorte aufgehoben werden. Bei einer Antragstellung für ein isoliertes Abweichungsverfahren nach § 73 Abs. 4 HBO sollte der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Garagenstandorte zugestimmt werden, sofern die direkt betroffenen Eigentümer des Nachbargrundstückes sich schriftlich mit der Errichtung der Garage bzw. des Carports direkt an der gemeinsamen Grenze einverstanden erklären.

Die Grundzüge der Bauleitplanung werden nach Prüfung der Sach- und Rechtslage seitens der Verwaltung nicht berührt.

### **Beschlussvorschlag**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzbruch-Niederfeld, 6. Änderung“ wird bestimmt, dass im Bereich der Grundstücke „Käthe-Kollwitz-Straße 2,4,6,8,10,12,14 und 16“ sowie „Heinz-Herbert-Karry-Straße 2,4,6, und 8“ die Anlage von Stellplätzen und Garagen und Carports auf den Baugrundstücken nur in einer Tiefe von 10,00 Meter, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche aus, zulässig ist. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Garagen und Carports wird empfohlen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Anlagen**

#### Anlage(n):

1. 3003-001 Bauleitplanung Kreuzbruch-Niederfeld 6. Änderung Garagenstandorte Anlage B-Planauszug
2. 3003-001 Bauleitplanung Kreuzbruch-Niederfeld 6. Änderung Garagenstandorte Anlage Katasterkarte