

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am **26. Januar 2022**

Amt/Sachbearbeiter/Kontakt bzgl. Rückfragen
Hauptamt
Frau Grabenbauer
06223/9501-25
grabenbauer@gaiberg.de

Tagesordnungspunkt 6

Übernahme einer Baulast auf dem Flurstück 2687 zugunsten des Flurstücks 2686, Am Himbeeracker

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 07.12.2021 (eingegangen am 20.12.2021) wurde die Gemeinde Gaiberg vom Baurechtsamt Rhein-Neckar-Kreis aufgefordert die Eigentümer des Grundstückes Flurstück 2687 zu fragen, ob die für das Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport“ auf dem Flst. 2686, Am Himbeeracker 5 notwendige Baulast übernommen werden will.

Das betroffene Grundstück Flst. 2687 ist im Eigentum der Gemeinde Gaiberg. Daher ist die Entscheidung durch den Gemeinderat zu treffen.

In der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vom 19.10.2021 (TOP 4) wurde der beantragten Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Wandhöhe von 3,0 m um 0,75 m auf 3,75 m, sowie der zulässigen Wandfläche von 25 m² um 8,15 m² auf 33,13 m² an der Grenze durch den Carport einstimmig zugestimmt. Weiterhin wurde dem Gremium mitgeteilt, dass die Ausführung der Überschreitung zusätzlich der Übernahme einer Baulast durch den Nachbarn bedarf.

Die Baulast ist wie folgt formuliert:

„Ich [die Gemeinde Gaiberg] übernehme zugunsten des Grundstücks Flurstück-Nummer 2686 für mich und meine Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung,

- a) mein Grundstück in einem Abstand von 2,50 m, gemessen von der südöstlichen Außenwand des geplanten Carports mit Fahrrad-Abstellraum auf dem Nachbargrundstück Flst. Nr. 2686, nicht zu überbauen und*
- b) bei einer künftigen Bebauung meines Grundstückes die gesetzlichen Abstände, gemessen von der unter a) festgelegten Abstandsfläche einzuhalten.*

Der beigefügte Lageplan [siehe Anlage 1] ist Bestandteil dieser Erklärung.“

Die unter a) genannte Tiefe der Abstandsfläche resultiert aus § 5 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO), wonach die Tiefe der Abstandsfläche von baulichen Anlagen allgemein 0,4 der Wandhöhe (Wandhöhe hier: 3,75 m) betragen muss – jedoch 2,50 m nicht unterschreiten darf.

Demnach wird die benötigte gesetzliche Abstandsfläche des Bauherrn von Flst. 2686 auf dem Nachbargrundstück Flst. 2687 abgebildet und über die Baulast festgeschrieben.

Hieraus resultiert wiederum b) der Baulast, wonach die gesetzliche Abstandsfläche eines künftigen Bauvorhabens auf Flst. 2687 im Anschluss an die freizuhaltende Fläche nach a) darzustellen ist. Diese Abstandsfläche wird gem. § 5 Abs. 7 Satz 2 LBO mindestens 2,50 m betragen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Übernahme der im Sachverhalt beschriebenen Baulast zugunsten des Grundstücks Flurstück 2686.