

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: 00/484/2020 Datum: 19.11.2020 Fachbereich II - Planen und Bauen Sachbearbeiter/in: Iris Seydel		
Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 325 "Südlich Heidering" zur Überschreitung der südlichen Baugrenze für das Grundstück "Heidering 33"			
Beratungsfolge Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit
Ausschuss für Planen und Feuerwehr	02.12.2020	öffentlich	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	03.12.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Rat	10.12.2020	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 325 „Südlich Heidering“ mit dem Ziel Überschreitung der südlichen Baugrenze auf dem Grundstück „Heidering 33“ zur Erweiterung eines Zweifamilienwohnhauses (Errichtung eines Anbaus und Neubau eines Steges mit Treppe) wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 31 (2) BauGB erklärt.

Sachverhalt:

Die Bauherrin beantragte eine Überschreitung der im B-Plan Nr. 325 „Südlich Heidering“ festgesetzten südlichen Baugrenze für die Erweiterung des auf dem Grundstück bereits bestehenden Zweifamilienwohnhauses.

Der vorhandene Freisitz soll zurückgebaut und durch einen eingeschossigen Anbau ersetzt werden. Auf dem Anbau ist die Errichtung eines Balkons vorgesehen.

Um einen direkten Zugang zum Garten zu erhalten, ist auf der Ebene des Obergeschosses ein Steg mit Treppe entlang des bereits vorhandenen Nebengebäudes geplant. Zur Errichtung des Steges und der Treppe wird ein Teil des vorhandenen Nebengebäudes zurückgebaut.

Die südliche Baugrenze des Grundstückes wird durch den geplanten Anbau mit Balkon geringfügig um rd. 0,53 m überschritten. Durch den geplanten Steg mit Treppe ist eine Überschreitung der Baugrenze um rd. 13,19 m erforderlich.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes u. a. dann erteilt werden,

- wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
- wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und
- wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der östliche Grundstücksnachbar ist von der Befreiung nur geringfügig betroffen, da die Baugrenze durch den Anbau lediglich um rd. 0,53 m überschritten wird. Der Steg mit Treppe wirkt sich optisch kaum auf das östlich angrenzende Grundstück aus, da diese geplante bauliche Anlage weitestgehend von dem bereits vorhandenen Nebengebäude verdeckt wird. Die schriftliche Zustimmung des östlichen Nachbarn liegt vor.

Die Auswirkungen auf das westlich benachbarte Grundstück sind ebenfalls geringfügig, da die geplante bauliche Anlage ebenfalls weitestgehend durch ein anderes, bereits vorhandenes Nebengebäude verdeckt wird.

Aus Sicht der Verwaltung sind die vorgenannten Tatbestandsmerkmale erfüllt, so dass vorgeschlagen wird, zu dem vorliegenden Befreiungsantrag das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 (2) BauGB zu erklären.

Finanzielle Auswirkungen / Stellungnahme Referat Finanzen:

Keine.