

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: 00/535/2021 Datum: 01.02.2021 Fachbereich II - Planen und Bauen Sachbearbeiter/in: Iris Seydel		
Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 339 "Ortskern südlich Kurpark" zur Überschreitung der Baugrenzen durch ein Carport sowie zur Überschreitung der Sockelhöhe			
Beratungsfolge Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit
Ausschuss für Planen und Feuerwehr	10.02.2021	öffentlich	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	18.02.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Rat	25.02.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ mit dem Ziel

- a) die dort festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens von maximal 0,30 m um 0,45 m zu erhöhen und
- b) ein Carport außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten

wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB erklärt.

Der erforderliche Umbau des Pflanzbeetes vor dem Grundstück zur Errichtung der Zufahrt ist in Abstimmung mit der Gemeinde auf Kosten der Bauherren vorzunehmen.

Sachverhalt:

Das Grundstück „Bachstraße 6“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“.

In Ziff. 1.4 dieses Bebauungsplanes ist für den gesamten Geltungsbereich ohne weitere Differenzierung festgelegt, dass die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) höchstens 0,30 m über Straßenoberkante betragen darf. Gleichzeitig wurde der bebaubare Bereich auf dem Grundstück durch die Festsetzung einer Baugrenze in einem Abstand von ca. 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, woraus sich die Lage des Neubaus eines Einfamilienhauses mit Carport und Abstellraum auf dem Baugrundstück ergibt. Das Grundstück hat ein Gefälle von ca. 1,50 m in Nord-Südrichtung, worauf bei der undifferenzierten Festsetzung im Bebauungsplan keine Rücksicht genommen wurde.

Bei Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzung würde die OKFF des geplanten Gebäudes unterhalb der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Gleichzeitig müsste das Gelände zwischen dem Neubau und der Straße abgetragen werden, was Ziff. 2.6 der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes widersprechen würde: **„Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,50 m sowie Abgrabungen im direkten Umfeld der Gebäude sind unzulässig.“**

Es wäre mit einer Verschärfung der Oberflächenwassersituation zu rechnen, zumal schon heute bei längeren Regenfällen eine Pfützenbildung in dem betreffenden Grundstücksbereich festzustellen ist.

Neben der ohnehin vorzunehmenden Grundstücksentwässerung planen die Bauherren freiwillig die Verlegung einer Drainage, so dass sich die Oberflächenwassersituation durch die beantragte Befreiung voraussichtlich entschärfen wird.

Um die Gebäudehöhe an das gewachsene Gelände anzupassen, beantragen die Bauherren eine um 0,45 m erhöhte OKFF, die dann – bezogen auf das Straßenniveau – bei 0,75 m statt 0,30 m liegen würde.

In Ziff. 1.7 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ ist geregelt, dass Garagen, Carports und Abstellräume nur bis zur hinteren Baugrenze zulässig sind.

Durch die beantragte Lage des Carports können die vor dem Grundstück befindlichen, öffentlichen Stellplätze erhalten werden. Würde der Carport auf der anderen Gebäudeseite innerhalb der Baugrenzen errichtet, so müsste mindestens ein Stellplatz aufgegeben werden.

Das Beet im östlichen Einfahrtsbereich ist auf Kosten der Bauherren umzubauen, so dass dessen verkehrsberuhigende Funktion erhalten bleiben kann.

Würde die Carportanlage samt Abstellraum mit einer Länge von 8,86 soweit nach Norden verschoben, dass die hintere (südliche) Baugrenze eingehalten wird, so würde kaum noch eine Belichtung/Besonnung der 12 m langen Traufseite des Gebäudes möglich sein. Der Platz für Gebäudeöffnungen (Fenster, Türen) wäre in jedem Fall (sowohl bei der Ostfassade wie auch bei der Westfassade) auf 3,14 m von 12 m Gesamtlänge beschränkt.

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 oder
- die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und

wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Bauherren sind vom Bauordnungsamt des Landkreises aufgefordert worden, die nachbarliche Zustimmung einzuholen.

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Tatbestandsmerkmale für die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor, so dass vorgeschlagen wird, das gemeindliche Einvernehmen zu erklären.

Finanzielle Auswirkungen / Stellungnahme Referat Finanzen:

Keine.