

## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ortskern Müllenbach“  
Bauvorhaben: Anbau an ein Einfamilienwohnhaus und Umsetzung einer Garage auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 22, Flurstück 1061, Graf-Albert-Straße, Müllenbach

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau- und Planungsausschuss				04.03.04

### Finanzielle Auswirkungen: Nein

### Sachverhalt:

Beantragt wird die Erteilung einer Baugenehmigung für einen Wohnhausanbau und die Versetzung einer Garage auf dem vg. Grundstück. Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohnhaus, dessen Umbau unter der Bauregisternummer 2195/63 genehmigt worden ist und einer bauaufsichtlich genehmigten Garage (Bauregisternummer 597/91).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 „Ortsmitte Müllenbach“. Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es insbesondere den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

Im Bebauungsplan Nr. 33 ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Gem. § 23 Baunutzungsverordnung dürfen Gebäude oder Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Das geplante Vorhaben überschreitet die nördliche Baugrenze in einer Tiefe von 0,4 m ansteigend auf 0,7 m und in einer Breite von 8,90 m, insgesamt um ca. 5 m<sup>2</sup>.

Nach § 31 Absatz 2 BauGB stellt die Befreiung eine Durchbrechung des bauleitplanerischen Konzepts dar. Sie ermöglicht eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch unter nichtplanerischen Gesichtspunkten.

§ 31 Absatz 2 BauGB sieht als abweichende Situation an, dass

- Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

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

Weitere Voraussetzungen für eine Befreiung nach allen drei Fällen ist, dass **die Grundzüge der Planung nicht berührt werden** und die **Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist**.

Mit Schreiben vom 30.12.03 wird **ohne Begründung** eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Überschreitung der überbaubaren Fläche) gestellt.

Zweifelsfrei liegen Gründe des Wohls der Allgemeinheit, die eine Befreiung erfordern, nicht vor.

Städtebauliche Gründe rechtfertigen die Abweichung eindeutig nicht.

Im vorliegenden Fall ist die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar. Durch eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze würden die Grundzüge der Planung tangiert. Da ausdrücklich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Zulassung von baulichen Anlagen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksbereichen zulässig ist.

Die Zulassung von baulichen Anlagen durch Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche würde Auswirkungen auf andere vergleichbare Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben. Unter Berücksichtigung des Gleichheitsgrundsatzes könnten solche Vorhaben nicht mehr verhindert werden.

Offensichtlich herrschen im vorliegenden Fall subjektive Gründe vor, welche die Annahme eines Härtefalles auch nicht rechtfertigen. Die Härte liegt nicht in den objektiven Bedingungen des Grundstücks selbst, weder im Zuschnitt noch in der besonderen Lage. Auch wenn vorliegend eine Umplanung notwendig ist, bedeutet das keine Härte für den Antragssteller.

Aufgrund der Sach- und Rechtslage wird empfohlen, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ortskern Müllenbach“ zu versagen.

Anlage

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB in Verbindung mit § 31 Absatz 2 BauGB wird versagt.

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 04.Feb.2004