



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 "Marienheide-Hubertusweg"

Festsetzungen: Baugrenze, Dachneigung

Bauvorhaben: Anbau an das Wohnhaus Gemarkung Marienheide, Flur 6, Flurstück 745, Marienheide, Hubertusweg 34

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	02.09.2010			

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Einnahmen		Ausgaben	
Finanzplan		Ergebnisplan	
Kostenstelle		Produkt	

Sachverhalt:

An das bauaufsichtlich genehmigte Wohnhaus auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 6, Flurstück 745 soll ein behindertengerechter Anbau für Rollstuhlfahrer errichtet werden. Beurteilungsgrundlage ist § 30 Abs. 1 BauGB.

Das geplante Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der **Dachneigung** (laut Bebauungsplan 20-45°) und der überbaubaren Grundstücksfläche (**Baugrenze**).

Die festgesetzte Dachneigung wird um 5° unterschritten, da ansonsten der First die Wohnraumfenster im Dachgeschoss verdecken würde.

Bei Einhaltung der Mindestmaße der Räume für Rollstuhlfahrer (Flur, Bad) ergeben sich Größen, die über die für den Anbau zur Verfügung stehenden Gebäudetiefen (nördliche Baugrenze) hinausgehen. Ein Anbau an die westliche Fassade würde den Grundriss im Erdgeschoss hinsichtlich Ausnutzung, Belichtung und Belüftung wesentlich verschlechtern.

Gemäß § 23 Baunutzungsverordnung dürfen Gebäude oder Gebäudeteile die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. 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.

Gründe nach Nr. 1 liegen nicht vor.

Bezüglich der Unterschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die nördliche Baugrenze wird in einer Tiefe von gut 1 m und einer Länge von 8,59 m überschritten. Das geringfügige Überschreiten der hinteren Baugrenze in einer Tiefe von knapp einem Meter steht einer geordneten baulichen Entwicklung nicht entgegen, da die nördliche Außenwand des Anbaus in etwa gleicher Höhe mit der südlichen Außenwand der Garage abschließt.

Eine Befreiung ist nur zulässig, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine Unvereinbarkeit mit öffentlichen Belangen ist nicht zu erkennen. Darüber hinaus sind nachbarliche Interessen gebührend zu berücksichtigen. Vorliegend hat die Festsetzung ausschließlich städtebauliche Ordnungsfunktion. Der rückwärtigen Baugrenze kommt keine nachbarschützende Wirkung zugute, da sich im Anschluss an die hintere Grundstücksgrenze keine Nachbarbebauung, sondern forstwirtschaftliche Fläche anschließt.

Bezüglich der abweichenden Dachneigung rechtfertigen städtebauliche Gründe die Abweichung. Im vorliegenden Fall ist die Befreiung städtebaulich vertretbar. Durch eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um 5° werden die Grundzüge der Planung nicht tangiert.

Anlage

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der seitlichen Baugrenze auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 6, Flurstück 745 wird erteilt.

Im Auftrag

