



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 "Konservision Hermannsberg ", 2. Änderung; Überschreitung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit drei Stellplätzen auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 2, Flurstück 1181, Auf der Hau 30, Marienheide

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	08.09.2011			

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

Sachverhalt:

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit drei Stellplätzen auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 2, Flurstück 1181, Auf der Hau 30, Marienheide.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 67 „Konversion Hermannsberg“, 2. Änderung.

Gem. § 30 BauGB ist ein Vorhaben nur dann bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es u.a. den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nicht widerspricht.

Lt. textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67, 2. Änderung über die

Höhe baulicher Anlagen

„Bei hängigem Gelände darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bergseitig die Mitte nicht mehr als 0,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Als natürliche

Geländeoberkante gilt die Schnittlinie der natürlichen Geländeoberfläche mit der bergseitigen Fassade des Gebäudes. Die Trauf- und Firshöhen werden als maximale Höhen festgesetzt.“

Bei dem Bauvorhaben beträgt die Oberkante des Fertigfußbodens bergseitig 0,77 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Der Antragsteller begründet dies damit, dass das Haus ansonsten zu tief in das Gelände eingelegt wäre.

Die Voraussetzungen einer Befreiung nach § 31 BauGB liegen nicht vor. Nach dieser Vorschrift 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.

Vorliegend scheidet eine Befreiung bereits daran, dass mit ihr ein Grundzug der Bebauungsplanung berührt würde. Die Grundzüge der Planung bilden die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegende und ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption.

Vorliegend handelt es sich um ein Neubaugebiet, das durch eine sensible und exponierte Lage gekennzeichnet ist und die Bebauung deshalb das Landschaftsbild mit prägt.

Die Entstehung zu mächtiger Baukörper soll verhindert werden. Zur Erreichung des Ziels dient auch die Festsetzung der **Höhe baulicher Anlagen**.

Im vorliegenden Fall ist die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar.

Vorliegend herrschen offensichtlich subjektive Gründe vor, welche die Annahme eines Härtefalls nicht rechtfertigen. Die Härte liegt nicht in den objektiven Bedingungen des Grundstücks selbst, weder im Zuschnitt noch in der Lage. Durch die Oberkante des Fertigfußbodens von 0,77 m über der natürlichen Geländeoberfläche wäre das Kellergeschoss besser nutzbar. Auch wenn vorliegend eine Umplanung notwendig ist, bedeutet das keine Härte für den Antragsteller.

Aufgrund der Sach- und Rechtslage wird empfohlen, dass Einvernehmen gem. § 36 BauGB für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67, Konversion Hermannsberg, 2. Änderung, zu versagen.

Anlage

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67, Konversion Hermannsberg, 2. Änderung, wird versagt.

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 18.08.2011