



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften als Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 39 „Dannenberg,“; Überschreitung der Dachneigung auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 26, Flurstück 268, Sandgarten 5, Marienheide

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	06.09.2017			

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

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 26, Flurstück 268, Sandgarten 5 in Dannenberg die Neuerrichtung eines Dachstuhls und eines Teilbereiches des Scheunengebäudes nach einem Brandschaden.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 „Dannenberg“. In diesem Bebauungsplan ist im Urplan aus dem Jahre 1978 für den o.g. Bereich eine Dachneigung von 25° -38° festgesetzt worden. Das ursprüngliche Gebäude mit einer Dachneigung von 45° wurde bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahre 1958 erbaut.

Die Neuerrichtung des Dachstuhls nach dem Brandschaden, soll sich an das bestehende Gebäude anpassen und wird aus diesem Grund mit einer Dachneigung von 45° beantragt.

Bei der Festsetzung der Dachneigung im Bebauungsplan Nr. 39 handelt es sich um eine örtliche Bauvorschrift gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW, die als Festsetzung in einem Bebauungsplan gem. § 9 BauGB übernommen werden kann.

Nach § 73 Abs. 1 BauO NRW kann die Baugenehmigungsbehörde Abweichungen von den bauaufsichtlichen Anforderungen in ihrem Ermessen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Zulassung einer Abweichung kommt nur dann in Frage, wenn im Einzelfall eine atypische Situation vorliegt. Sie erlaubt kein beliebiges Abweichen.

Im vorliegenden Fall besteht für den überwiegenden Teil des vom Brandschaden unversehrten Gebäudes bereits eine Dachneigung von 45 °. Dieser Umstand des besonderen Einzelfalls würde allein schon eine übersteigende Wirkung hervorrufen und gegenüber dem Bauherrn zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Eine etwaige Vorbildwirkung für gleichgelagerte Bauvorhaben entfaltet die Abweichung nicht.

Die Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist hier nicht erkennbar, da der Bebauungsplan in den meisten Teilen der angrenzenden Grundstücke eine Dachneigung von max. 45° zulässt.

Aus diesem Grund ist die Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften vertretbar.

Anlagen:

- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- Ansicht und Schnitt aus den Bauvorlagen

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB i.V.m. mit § 86 BauO NRW für eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Dannenbergl“ hinsichtlich der Dachneigung für das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 26, Flurstück 268 , Sandgarten 5 Marienheide, wird erteilt.

Im Auftrag

Volker Müller

Marienheide, 06.09.2017