

## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 „Am Gersnacken/Pestalozzistraße“  
Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen, 1. Nachtrag: Vollunterkellerung, Änderung der Höhenlage, Drempelerhöhung, Krüppelwalmdach, Einbau einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 4, Flurstück 2938, Marienheide, Am Gersnacken

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss				23.06.2005

### Finanzielle Auswirkungen: Nein

### Sachverhalt:

Beantragt wird der 1. Nachtrag: Vollunterkellerung, Änderung der Höhenlage, Drempelerhöhung, Krüppelwalmdach, Einbau einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem o.g. Grundstück. Für das im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 62 „Am Gersnacken/Pestalozzistraße“ gelegene Grundstück wurde am 10.02.2005 die Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen erteilt, da es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Das mit 1. Nachtrag beantragte Vorhaben widerspricht den Festsetzungen wie folgt:

- die zulässige Traufhöhe von 365,00 m über NN wird um 0,14 m über NN überschritten;
- das beantragte Krüppelwalmdach ist unzulässig, zugelassen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 ° - 45 °.

Mit Schreiben vom 05.04.2005 wird eine Befreiung ausschließlich von den Festsetzungen bzgl. „Satteldächer“ beantragt mit der Begründung, dass die Bauherren ein Zweifamilienhaus mit Krüppelwalmdach in Auftrag gegeben haben.

Nach § 31 Abs. 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 Abs. 2 BauGB sieht als abweichende Situationen 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.

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.

Sowohl durch die Überschreitung der Traufhöhe als auch durch die Errichtung eines Krüppelwalmdaches würden die Grundzüge der Planung tangiert. Da ausdrücklich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zugelassen sind, ebenso eine Traufhöhe von 365,00 über NN.

Offensichtlich herrschen im vorliegenden Fall subjektive Gründe vor, welche die Annahme eines Härtefalls nicht rechtfertigen. Die Härte liegt nicht in den objektiven Bedingungen des Grundstücks selbst, da bereits eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses vorliegt.

Aufgrund der Sach- und Rechtslage wird empfohlen, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 zu versagen.

Anlage

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB wird versagt.

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 01.Jun.2005