

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53
„Kotthausen-Zum Höltchen“ zur Überschreitung der Höhenlage

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	12.06.2019			

Finanzielle Auswirkungen:

☒ Nein ☐ Ja

Ergebnisplan

☐

Finanzplan

☐

Ertrag/Einzahlung		Aufwand/Auszahlung	
Kostenstelle		Produkt	
Investition		Sachkonto	

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses nach Teilung des Grundstückes, Gemarkung Marienheide Flur 62, Flurstücks Nr. 59. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 53 „Kotthausen – Zum Höltchen“, der am 14.04.1984 Rechtskraft erlangte.

Der Bebauungsplan setzt für dieses Grundstück fest, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens höhengleich bis max. 0,50m über mittlerem Straßenniveau liegen muss, um in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise die max. Gebäudehöhe zu begrenzen. Für das geplante Wohnhaus, welches von der Straße Zum Höltchen erschlossen wird, würde dieses aufgrund der vorhandenen Topographie aber bedeuten, dass sich der Baukörper sehr tief eingraben müsste. Zudem müsste das in etwa höhengleiche Gelände des Nachbarwohnhauses, Gimborner Straße 35-37, durch die Errichtung einer Stützmauer abgefangen werden.

Nach § 31 Abs. 2. BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde oder städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine offensichtlich nicht beabsichtigte Härte ist anzunehmen, wenn das für die Bebauung vorgesehene Grundstück in bodenrechtlicher Hinsicht Besonderheiten aufweist, die es im Verhältnis zu dem im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung als Sonderfall erscheinen lassen. Dies ist aufgrund der topographischen Besonderheiten des Grundstückes der Fall. Eine Überschreitung des Erdgeschossfußbodens um ca. 0,70 m über der maximal zulässigen Höhenlage des Gebäudes ist ebenso städtebaulich vertretbar, da sich der geplante Baukörper in die vorhandene Höhenlage der Bebauung einfügt und auch keine belastende Fernwirkung aufweist.

Die Überschreitung der zulässigen Höhenfestsetzung ist das Ergebnis eines städtebaulich vertretbaren Umplanungsprozesses zwischen der Gemeinde und dem Bauherrn.

Abschließend ist festzustellen, dass die Überschreitung der Höhenfestsetzung für den Erdgeschossfußboden einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Die beantragte Befreiung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Befreiungstatbestände gem. § 31 Abs. 2 BauGB sind erfüllt, sodass die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen gem. § 36 BauGB für das Bauvorhaben zu erteilen.

Anlagen:

- Auszug aus dem rechtwirksamen Bebauungsplan Nr. 53 „Kotthausen – Zum Höltchen“
- Lageplan, Schnitte und Ansichten des Bauvorhabens

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gem. § 36 in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 „Kotthausen – Zum Höltchen“ hinsichtlich der Überschreitung der Höhenlage der baulichen Anlage um ca. 0,70 m wird erteilt.

Im Auftrag

gez. Volker Müller

Marienheide, 29.05.2019