



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0438/2017		Datum: 14.08.2017		
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01339-17/Jü		
Betreff: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133 "Grünzone zwischen den Ortsteilen Neuendorf und Wallersheim"				
Gremienweg:				
29.08.2017	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ kenntnis ☐ vertagt	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ Gegenstimmen	

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133 "Grünzone zwischen den Ortsteilen Neuendorf und Wallersheim" zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2):

- **Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze zur Errichtung von Balkonen im Erd- und Obergeschoss (2,0 m tief, 5,0 m breit) sowie der seitlichen Baugrenze zur Errichtung von Balkonen im Ober- und Dachgeschoss (1,0 m tief, 4,0 m breit);**
- **Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss.**

Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses						
Grundstück/Straße	Irmina-Hoelscher-Straße 15						
Gemarkung	Wallersheim						
Flur	5						
Flurstück	277						

Begründung:

Gegenstand der Bauvoranfrage ist der Neubau eines unterkellerten 3-Familienwohnhauses in der Irmina-Hölscher-Str. 15. Im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss soll jeweils eine Wohnung hergestellt werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 133 „Grünzone zwischen den Ortsteilen Neuendorf und Wallersheim“, der die Festsetzungen WR, Satteldach, Einzelhaus, Höchstmaß für Vollgeschosse I, zusätzliches Vollgeschoss im Keller zulässig, trifft. Es gilt die BauNVO aus 1977.

Die Planung sieht vor, dass das Gebäude selbst das Baufenster (11,0 m x 13,0 m) komplett ausnutzt. Durch die geplanten Balkone wird die rückwärtige Baugrenze (hier Balkone im Erd- und Obergeschoss) auf einer Breite von 5,0 m um 2,0 m überschritten, an der seitlichen Baugrenze (hier

Balkone im Ober- und Dachgeschoss) wird die Baugrenze auf einer Breite von 4,0 m um 1,0 m überschritten.

Für die v.g. Befreiung sind in der näheren Umgebung und in der unmittelbaren Nachbarschaft (Hochstrasse 167-171) entsprechende Vorbilder vorhanden.

Die Planung sieht des Weiteren vor, dass im Erdgeschoss und im Obergeschoss Vollgeschosse entstehen. Das widerspricht dem Bebauungsplan und könnte nur im Zuge einer Befreiung zugelassen werden. Dann dürften die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Bei der Festsetzung der maximalen Vollgeschosse handelt es sich (grundsätzlich) um einen Grundzug der Planung im Sinne von § 31 Abs. 2 BauGB (Vgl. Bayerischer VGH, Beschluss vom 17.11.2016, Az 15 ZB 15.468). Maßgeblich ist, dass der Planbegründung ohne weiteres zu entnehmen sein muss, dass die Festsetzung der maximalen Vollgeschosse einen Grundzug der Planung darstellen.

Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 133 nicht der Fall. Daher ist Raum für eine Entscheidung nach § 31 Abs. 2 BauGB. Eine Befreiung nach Nr. 2 dieser Vorschrift ist vertretbar.

Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt, damit liegen die Befreiungsvoraussetzungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB vor.

Anlage/n:

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 133
- Katasteramtlicher Lageplan
- Grundrisse
- Ansichten