



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0789/2017		Datum: 16.11.2017	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02886-17 (Bl)	
Betreff: Ausnahme von einer Veränderungssperre für den zukünftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 314 "Im Schenkelsberg/Bruno-Hirschfeld-Straße/Ellingshohl" (§ 14 (2) BauGB)			
Gremienweg:			
01.12.2017	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen ☐ Enthaltungen	☐ mehrheitl. kennntnis ☐ vertagt ☐ ohne BE abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen
	TOP öffentlich		

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben einer Ausnahme von der Veränderungssperre im Geltungsbereich des am 06.06.2013 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 314 „Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Straße / Ellingshohl“ zu.

(§ 14 (2) BauGB)

Antragseingang	08.11.2017						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Befreiung von der Veränderungssperre für die Errichtung eines Gartenhauses						
Grundstück/Straße	Im Schenkelsberg 10						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	6						
Flurstück	990						

Begründung:

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Gartenhütte an der südlichen Grundstücksgrenze. Mit einer mittleren Höhe von 3,20 m und einem umbauten Raum von unter 50 m³ ist die Gartenhütte baugenehmigungsfrei.

Das Vorhaben befindet sich allerdings im Geltungsbereich des am 06.06.2013 zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 314 „Im Schenkelsberg / Bruno-Hirschfeld-Straße / Ellingshohl“. Ferner befindet sich das Vorhaben in einem Bereich einer gem. §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossenen Veränderungssperre, daher bedarf das Vorhaben einer Ausnahme von der Veränderungssperre.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre deckt sich mit dem Geltungsbereich des v.g. zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 314. Im Zeitraum vom 25.08. bis 25.09.2017 erfolgte die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung mit der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs.

Gemäß § 3 der v.g. Satzung zur Veränderungssperre dürfen

- 1. Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- 2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücke und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Ausnahmen dürfen nur zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Für das beantragte Vorhaben – Errichtung eines Gartenhauses – sind die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs unter Punkt „5. Nebenanlagen“ der Textfestsetzungen maßgeblich:

„An Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur diejenigen Anlagen zulässig, die der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche dienen. Hierzu zählen insbesondere Gartenlauben, Geräteschuppen, Schwimmbecken, Gartenwege sowie Stützmauern, Trockenmauern, Einfriedungen Pergolen, Tore für Ballspiele, Klettergerüste etc.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräteschuppen und vergleichbare bauliche Anlagen mit einem Mindestabstand von 3,00 m zu errichten.“

Das beantragte Vorhaben entspricht damit den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans. Insofern steht nicht zu befürchten, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird. Überwiegende öffentliche Belange stehen dem beabsichtigten Vorhaben ebenfalls nicht entgegen.

Das Vorhaben ist mit einer mittleren Höhe an der Grenze von max. 3,20 m und einer Länge an der Grenze von 5,0 m, auch unter Einbeziehung der straßenseitig vorhandenen, ca. 6 m langen Grenzgarage, an der Grundstücksgrenze zulässig. Das Vorhabensgrundstück liegt hierbei unterschiedlich höher als das südliche Nachbargrundstück. Da die Geländedifferenz einerseits auch durch den Nachbarn verursacht und andererseits seit mindestens 50 Jahren (mehr als eine Generation) vorhanden ist, kann das höhere Gelände des Vorhabensgrundstücks als natürliches Gelände betrachtet werden. Ein vorangegangener Rechtsstreit betreffend die bauordnungsrechtliche Beurteilung der Geländehöhen als natürliche Geländehöhen im Zusammenhang mit einer grenzständigen Einfriedung endete dementsprechend mit der Rücknahme des Widerspruchs durch den nachbarlichen Kläger.

Anlage/n:

- Lageplan
- Zeichnungen