



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0789/2017/2		Datum: 23.02.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00366-18 (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:			
20.03.2018	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
TOP	öffentlich		ohne BE abgesetzt geändert

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 Gunsten einer geplanten Gartengestaltung mit Stützmauern zu.

(§ 14 (2) BauGB)

Antragseingang	07.02.2018						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Befreiung von der Veränderungssperre für die terrassierte Gestaltung eines Gartens mit Stützmauern						
Grundstück/Straße	Im Schenkelsberg 10						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	6						
Flurstück	990						

Begründung:

Der Antragsteller plant die Neugestaltung seines Gartens. Hierbei soll mittels Stützmauern die Terrassierung des Gartenbereiches im Süden des Wohnhauses ergänzt werden.

Das Vorhaben befindet sich im zukünftigen 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. 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 Grundstücken 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 sind die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs unter Punkt „A. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 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.“

Die Textfestsetzungen unter Punkt „B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.4. Einfriedungen und Stützmauern“ sind ebenfalls maßgeblich:

„Einfriedungen und Stützmauern, die an öffentlichen Straßenverkehrsflächen grenzen oder in einem Abstand von bis zu 3,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche errichtet werden, dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise – gemäß § 31 Abs. 1 BauGB – dürfen Stützmauern die Höhe von 1,00 m an bzw. innerhalb des Abstandes von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche überschreiten, wenn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Nachweis erfolgt, dass aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnitts und einer stark bewegten Topographie, die max. zulässige Höhe von 1,00 m nicht oder nur unter erheblichen Aufwendungen zu Lasten des Baugrundstücks zu realisieren ist.

Stützmauern zur Terrassierung des Geländes sind nur in Form von Trockenmauern oder begrünten Mauern zulässig. Bei Staffelung der Stützmauern muss der Abstand zueinander mindestens 2,00 m betragen.“

Das beantragte Vorhaben dient der Nutzung bzw. der Gestaltung der Gartenbereiche. Sowohl die Ausführungen der Mauern (Natursteinmauer) als auch die einzuhaltenden Abstände zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. die einzuhaltenden Abstände bei Staffelung von Stützmauern entsprechenden den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs. 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.

Anlage/n:

- Lageplan (mit eingetragem geplante Gartenhaus)
- Zeichnungen Gartenplanung
- Gartenhausplanung (nachrichtlich aus BV/0789/2017/1)

Historie:

Unter BV/0789/2017/1 wurde bereits einer Ausnahme von der Veränderungssperre zu Gunsten eines grenzständigen Gerätehauses in dem hier behandelten Gartenbereich an der südlichen Grundstücksgrenze zugestimmt.

Die Planung dieses Gartenhauses ist nachrichtlich ebenfalls als Anlage beigefügt.