



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0565/2018</b>		Datum: 20.06.2018	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01356-18 (Bl)	
<b>Betreff:</b>			
<b>Ausnahme von einer Veränderungssperre für den zukünftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 201 "Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe" (§ 14 (2) BauGB)</b>			
Gremienweg:			
21.08.2018	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 für den zukünftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ zu Gunsten der Errichtung einer Gartenhütte von insgesamt 19,4 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu.

(§ 14 (2) BauGB)

<b>Antragseingang</b>	29.05.2018						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Ausnahme von einer Veränderungssperre bzgl. Bau einer Gartenhütte						
<b>Grundstück/Straße</b>	Johannes-Popitz-Straße 3						
<b>Gemarkung</b>	Pfaffendorf						
<b>Flur</b>	5						
<b>Flurstück</b>	95/168						

### Begründung:

Die Antragsteller planen die Errichtung einer Gartenhütte als Abstellmöglichkeit für Fahrräder und Geräte. Eine Nutzung als Aufenthaltsraum sowie eine Ausstattung mit Toilette oder Feuerstätte ist nicht vorgesehen und im grenznahen Bereich auch bauordnungsrechtlich nicht zulässig.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ und im Bereich einer gem. §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch – BauGB - beschlossenen Veränderungssperre. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre deckt sich mit dem Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 201 „Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“. Die satzungsgebende Intention stellt hierbei auf den Erhalt sowie die Entwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung der vor-

handenen städtebaulichen Charakteristik ab. Bauliche Bestandserweiterungen/-ergänzungen als auch verträgliche Nachverdichtungsmaßnahmen durch Neubauten unter Beachtung der vorhandenen landespflegerischen Qualitäten, Erhalt bzw. Stärkung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und die funktionale Anpassung der vorhandenen Erschließungsflächen werden zusammenfassend als Ziele des zukünftigen Bebauungsplanes genannt.

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 zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die beantragte bauliche Anlage, welche als Nebenanlage gem. § 14 Baunutzungsverordnung (hier: Gartenhütte) auf dem Baugrundstück hergestellt werden soll, dient der Hauptnutzung (wohnen) in untergeordneter Funktion. Sie soll der witterungsgeschützten Unterbringung z. B. von Fahrrädern, Gartenmöbeln oder Gartenwerkzeugen auf dem Grundstück dienen.

In den textlichen Festsetzungen zur beschlossenen Konzeption (FBA IV am 20.06.2017) zum Bebauungsplan ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen, wie vorliegend beantragt, vorgesehen (S. 5, „5. Nebenanlagen: An Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur diejenigen Anlagen zulässig, die der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche dienen. Hierzu zählen z. B. Gartenlauben, Geräteschuppen, Schwimmbecken, Gartenwege sowie Stützmauern, Trockenmauern, Einfriedungen Pergolen, Tore für Ballspiele, Klettergerüste etc.“)

Das Vorhaben lässt demnach keinen Widerspruch zu den Zielen des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes oder ein Entgegenstehen überwiegender öffentlicher Belange erkennen. Es ist nicht zu befürchten, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird.

Nachbarbelange sind mit einer Länge des Nebengebäudes an der nordwestlichen Grundstücksgrenze von unter 12 m und mit der südwestlichen Grundstücksgrenze insgesamt von unter 18 m nicht berührt. Zur nordöstlichen Grundstücksgrenze wird ein Abstand von 3,0 m eingehalten.

**Anlage/n:**

- Lageplan
- Zeichnung/Foto