



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0664/2021		Datum: 18.10.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00894-21 (Bl)	
Betreff:			
Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 "Lüderitzstraße" (§ 31 (2) BauGB)			
Gremienweg:			
11.11.2021	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		ohne BE abgesetzt geändert
	öffentlich		

Beschlussewurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben den folgenden Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Lüderitzstraße“ zu:

1. Anlage einer auf Niveau des EG aufgeschütteten und mit einer Markise versehenen Terrasse an der Südseite des Hauses, abweichend von der Festsetzung über eine Vorgartenfläche, sowie der dort festgesetzten Baugrenze;
2. Errichtung eines Sichtschutzzaunes bis zu 2 m Höhe entlang der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück im SO bis in Höhe der straßenseitigen Fassade des Nachbarhauses Lüderitzstraße 33, abweichend von der Festsetzung über eine maximale Einfriedungshöhe von 1 m im Vorgartenbereich und die Gestaltung von Einfriedungen (Textziffer 3.2);
3. Errichtung eines Gerätehauses von bis zu ca. 6 m² für Gartengeräte, abweichend von der Festsetzung einer Vorgartenfläche, an der vorgenannten Grundstücksgrenze, jedoch nicht straßenseitig der straßenseitigen Fassade des Nachbarhauses;
4. Errichtung eines Spielhauses für Kinder von bis zu ca. 4 m² im Einmündungsbereich, abweichend von der Festsetzung einer Vorgartenfläche;
5. Pflanzung einer Einfriedungshecke und weiterer grenzständiger Gehölze mit einer Höhe von mehr als 1 m entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum o.g. Nachbargrundstück, abweichend von Textfestsetzung 5.5, jedoch nicht straßenseitig der straßenseitigen Fassade des Nachbarhauses Nr. 33;
6. Pflanzung von Gehölzen auf der Vorgartenfläche mit einer von Textfestsetzung 5.5 abweichenden Höhe von 1 m unter Beachtung der zivilrechtlichen nachbarrechtlichen Vorgaben für Pflanzungen..

(§ 31 (2) BauGB)

Antragseingang	22.04.2021						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Errichtung einer Terrasse, eines Sichtschutzzau- nes, sowie eines Gerätehauses und eines Spielhauses						
Grundstück/Straße	Gustav-Nachtigal-Straße 2						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	6						
Flurstück	1149						

Begründung:

Die Antragsteller beabsichtigen auf ihrem bebauten Eckgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Lüderitzstraße“ eine Neugestaltung ihres Gartens. Der vorgesehene Gartenbereich liegt hierbei im Einmündungsbereich der Gustav-Nachtigal-Straße in die Lüderitzstraße und ist als Vorgartenfläche festgesetzt. Hierdurch ergeben sich durch die vorgesehene Gartengestaltung die folgenden Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Nutzung und Gestaltung von Vorgartenflächen:

7. Anlage einer auf Niveau des EG aufgeschütteten und mit einer Markise versehenen Terrasse an der Südseite des Hauses, abweichend von der Festsetzung über eine Vorgartenfläche, sowie der dort festgesetzten Baugrenze;
8. Errichtung eines Sichtschutzzauens bis zu 2 m Höhe entlang der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück im SO bis in Höhe der straßenseitigen Fassade des Nachbarhauses, abweichend von der Festsetzung über eine maximale Einfriedungshöhe von 1 m im Vorgartenbereich und die Gestaltung von Einfriedungen (Textziffer 3.2);
9. Errichtung eines Gerätehauses von bis zu ca. 6 m² für Gartengeräte an der vorgenannten Grundstücksgrenze im straßenseitigen Anschluss an den Sichtschutzzau, abweichend von der Festsetzung einer Vorgartenfläche;
10. Errichtung eines Spielhauses für Kinder von bis zu ca. 4 m² im Einmündungsbereich, abweichend von der Festsetzung einer Vorgartenfläche;
11. Pflanzung einer Einfriedungshecke und weiterer grenzständiger Gehölze mit einer Höhe von mehr als 1 m entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum o.g. Nachbargrundstück, abweichend von Textfestsetzung 5.5;
12. Pflanzung von Gehölzen auf der Vorgartenfläche mit einer von Textfestsetzung 5.5 abweichenden Höhe von 1 m.

Die vorgenannten Abweichungen sind städtebaulich vertretbar (§ 31 (2) Nr.2 BauGB).

Zu den Abweichungen an der SO-Grundstücksgrenze ab Straßenfassade des Nachbargrundstücks nach Norden ist anzumerken, dass dies in Bezug auf die Restriktionen durch die Festsetzung einer Vorgartenfläche eine atypische Fallgestaltung und auch eine nicht beabsichtigte Härte im Sinne § 31 (2) Nr.3 BauGB darstellen dürfte, denn die das damalige Bestandsgebäude fassende Festsetzung der bebaubaren Fläche lässt ansonsten keinen Raum für eine wohnwirtschaftliche Gartennutzung mit üblicher Ausstattung, Möblierung und Bepflanzung..

Allerdings bedingen die Abweichungen entlang der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Lüderitzstraße 33 das Einverständnis der dortigen Eigentümer. Dieses Einverständnis wird nach Auskunft der Antragsteller allerdings nur mündlich und nur mit der Einschränkung des Verlaufs bis zur Straßenfassade des Wohnhauses Nr. 33 erteilt.

Es wird daher zu den Abweichungen nach den o.g. Ziffern 2 und 3 eine Befreiung und diese Vorlage dahingehend eingeschränkt, dass diesen unter Berücksichtigung der atypischen Fallgestaltung nur im dem Abschnitt der Grundstücksgrenze im SO bis zur straßenseitigen Fassade des Nachbarhauses Nr. 33, nicht aber für den weiteren Verlauf entlang des nachbarlichen Vorgartens zugestimmt wird. Ebenso wird eine Befreiung zu o.g. Ziffer 5 auf den Verlauf der straßenseitigen Grundstücksgrenze beschränkt. Eine förmliche Beteiligung der Nachbareigentümer im weiteren Verfahren ist vorgesehen.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Gestaltungsplan

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Versiegelung von Boden durch die baulichen Anlagen (Terrasse, Spielhaus, Gerätehaus)