



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0505/2023		Datum: 13.09.2023	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01392-23	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Baubauungsplans Nr. 91 "Sebastianstraße/ Friedrich- Gerlach- Straße"			
Gremienweg:			
26.09.2023	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 zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 "Sebastianstraße/ Friedrich- Gerlach- Straße" zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Inanspruchnahme der festgesetzten Vorgartenfläche zur Errichtung eines Stellplatzes

Vorhabenbezeichnung	Abweichung nach der Landesbauordnung bei genehmigungsfreien Vorhaben bzgl. Errichtung eines Stellplatzes						
Grundstück/Straße	Friedrich-Gerlach-Straße 7						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	15						
Flurstück							
	14/8						

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von einem notwendigen Stellplatz im Bereich der festgesetzten Vorgartenfläche für das mit Datum vom 26.11.2015 genehmigte Bauvorhaben AZ 01900-15 (Erweiterung Dachgeschoss und Anbau von Balkonen) auf dem o.g. Grundstück. Auf Grund der Topografie des Grundstückes und dort vorhandener Stützmauern kann der Stellplatz nur an der beantragten Stelle errichtet werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 "Sebastianstraße/ Friedrich-Gerlach- Straße". Es gilt die BauNVO 1968. Beantragt ist die Befreiung zur Realisierung eines Stellplatzes auf einer zwischen dem Wohnhaus und der Straße gelegenen Fläche, für die Vorgarten festgesetzt ist. Der Bebauungsplan enthält für das Vorhaben keine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 e BauGB (Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken). Daher gilt die textliche Festsetzung Nr. 3.1, nach der in diesem Fall Garagen an den seitlichen Grundstücksgrenzen – ausgenommen ein 5 m breiter Streifen parallel der Straßenbegrenzungslinie- zulässig sind. Eine konkrete Regelung für Stellplätze trifft der Bebauungsplan nicht.

Nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im

Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden. Dazu zählen Stellplätze. Der Bebauungsplan setzt aber im geplanten Bereich Vorgarten fest. Dazu ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Eine stichprobenartige Prüfung ergab, dass im Bebauungsplangebiet mindestens fünf Befreiungen für Pkw-Stellplätze und zwei Fahrradboxen im Vorgarten erteilt worden sind. Andererseits: Würde eine Garage in dem nach der Textfestsetzung Nr. 3.1 zulässigen Bereich errichtet werden, würde von der festgesetzten Vorgartenfläche ein vergleichbarer Bereich, eher ein größerer Teil, für die Zufahrt wegfallen.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Alle Tatbestandsvoraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt.

Mit der Befreiung ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Anlage/n:

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 91
- Katasteramtlicher Lageplan
- Fotografien

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Durch die Erteilung der o.g. Befreiung werden keine signifikant negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz erwartet.

Historie: