



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0504/2024		Datum: 05.09.2024	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 121-24 Bö	
Betreff: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 170 Kleingartenanlage			
Gremienweg:			
20.09.2024	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen ☐ Enthaltungen	☐ mehrheitl. ☐ Kenntnis ☐ vertagt ☐ Gegenstimmen
	TOP öffentlich		☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 170 „Kleingartenanlage“, zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch die geplante Terrasse
- Errichtung eines Parkplatzes im Vorgartenbereich
- Errichtung eines zweiten Vollgeschosses im Dachgeschoss

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 170. Es gilt die BauNVO 1977. Wesentliche Festsetzungen sind:

- WA
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Maximal 1 Vollgeschoss
- Satteldach
- Baugrenzen

Der Antragsteller beabsichtigt eine bestehende Doppelhaushälfte abubrechen und einen größer dimensionierten Ersatzneubau zu errichten. Aus dem ursprünglichen Einfamilienhaus soll ein Zweifamilienhaus, mit einer barrierefreien Wohnung im Erdgeschoss und einer zweiten Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden, entstehen.

Hierbei würde die geplante Terrasse im rückwärtigen Bereich in einem Maß von etwa 1.00 m x 2.00 m über die Baugrenze hinaus errichtet werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und die weiteren Tatbestandsvoraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt.

Zusätzlich ist die Errichtung von zwei Stellplätzen geplant. Ein Stellplatz (P2) ist dabei in einer als „Vorgarten“ festgesetzten Fläche geplant. Auch dafür wird eine Befreiung benötigt. Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt.

Schließlich entsteht im Dachgeschoss augenscheinlich ein zweites Vollgeschoss. Diese Abweichung von der Festsetzung setzt ebenfalls eine Befreiung voraus, die nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich ist. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Mit den Befreiungen ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Anlage/n:

- Katasteramtlicher Lageplan
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 170
- Luftaufnahmen (1 + 2) (Quelle: Google)
- Grundrisse, Ansichten