



Aktenzeichen: 612/JR

Datum: 28.03.2019

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Errichtung einer Garage in der Simon-Feylner-Straße  
hier: Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans  
"Wohngebiet Lauterecken"; Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens  
gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

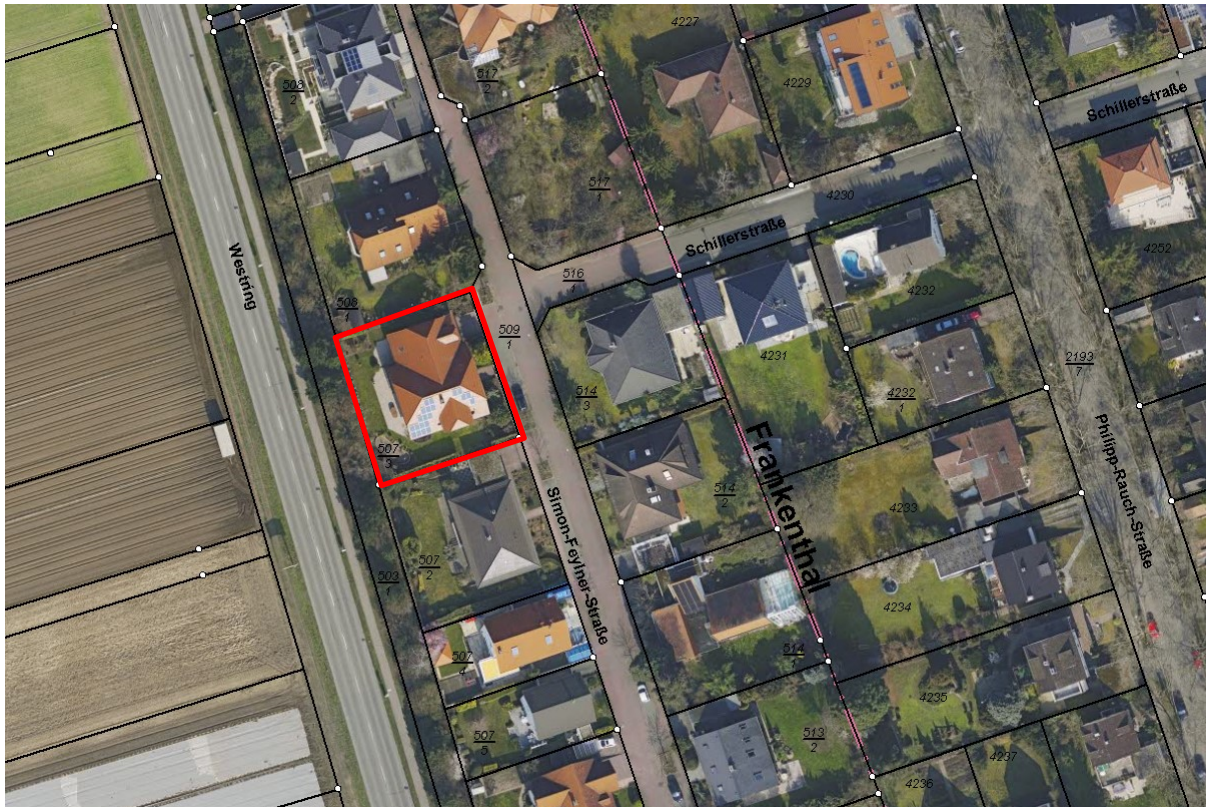
1. Der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung des Baufensters abweichend der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans "Wohngebiet Lauterecken" wird hiermit zugestimmt.
2. Der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich dem vorgeschriebenen Mindestabstand von 5 m zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen abweichend der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Wohngebiet Lauterecken“ wird hiermit zugestimmt.
3. Gemäß § 36 BauGB wird i.V.m. § 31 BauGB gemäß der Punkte 1. und 2. Der gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Beratungsergebnis:**

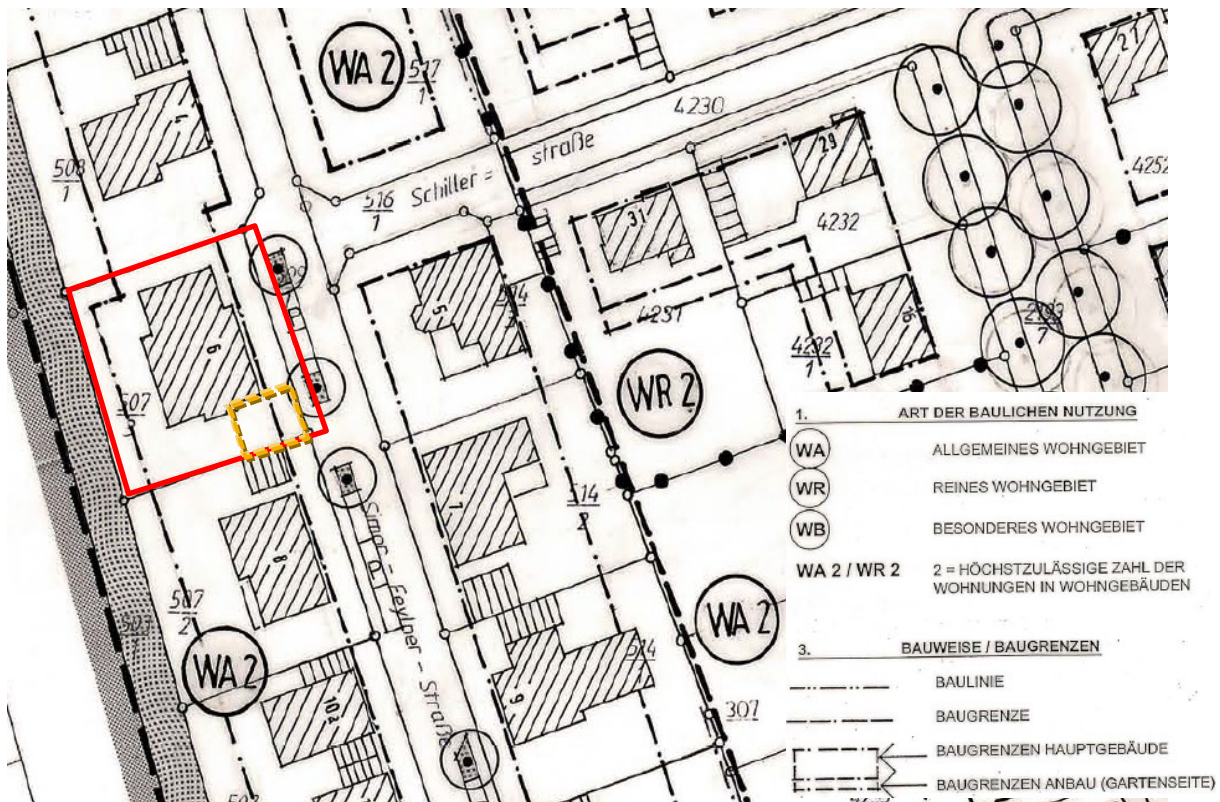
Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

**Begründung:**

Der Eigentümer beabsichtigt auf seinem o.g. Grundstück die Errichtung einer Garage. Das Grundstück in der Simon-Feylner-Straße 6, Frankenthal liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohngebiet Lauterecken“, welcher im Juni 2004 in Kraft getreten ist.



Dieser Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen– wenn in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt – innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in der seitlichen Abstandsfläche bis maximal zur rückwärtigen Baugrenze zu errichten sind. Nicht zulässig sind oberirdische Garagen und Stellplätze in den Grundstücksflächen hinter der rückwärtigen Baugrenze Ziff. 1.4.1. Weiter ist festgesetzt, dass zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,00 m eingehalten werden muss. Die Fläche in diesem Bereich wird als Stellplatz angerechnet (Ziff. 1.4.2).



### Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Wohngebiet Lauterecken“

Der Bauherr plant die Errichtung der Garage grenzständig zur Straße. Hierdurch wird gegen Ziff. 1.4.1. verstoßen, da die Garage außerhalb der Baugrenzen geplant ist und auch nicht den vorgeschriebenen Abstand von 5,00 m zur Straße einhält.

Das Vorhaben entspricht somit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass aus städtebaulicher Sicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Fall befreit werden kann, da es sich bei einer Garage um ein untergeordnetes Gebäude handelt, und das nicht dieselbe bauliche Bedeutung und städtebauliche Wirkung ausübt wie ein übergeordnetes Gebäude (Wohngebäude). Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass das Vorhaben zwar die im Rechtsplan festgesetzte Baugrenze überschreitet, jedoch gleichzeitig hierbei die vorhandene Baukante, welche durch die nördlich gelegenen Gebäude Simon-Feylner-Straße 4 und 2 geprägt sind, aufnimmt. Von dem festgesetzten Mindestabstand von 5,00 m zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche wurde bereits in der Vergangenheit in der umliegenden Umgebung abgewichen, so dass auch hier einer Befreiung zugestimmt werden kann. Auch werden aus Sicht der Verwaltung durch das Vorhaben weder nachbarliche Interessen beeinträchtigt noch sind bodenrechtliche Spannungen durch die Errichtung der Garage zu befürchten.

Bei Realisierung des Vorhabens würde ein städtischer Baum entfernt werden. Für diesen ist an anderer Stelle ein Ersatz zu schaffen. Mit dem Bauherrn soll daher vorab vereinbart werden, dass die Kosten für die Schaffung eines Ersatzbaumes durch ihn getragen werden. In diesem Fall bestehen auch aus grünplanerischer Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben.

Zusammenfassend ergeben sich gegen das Vorhaben keine bauplanungsrechtlichen Bedenken. Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich des vorgestellten Vorhabens nach § 36 BauGB zu erteilen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister