



Aktenzeichen: 612/Zi

Datum: 24.04.2019

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Mörsch Planungs- und Umweltausschuss

Befreiung vom Bebauungsplan "Mörsch, Ortsmitte, Abschnitt I" hier: Neubau eines Wohnhauses in der Gemarkung Mörsch, Ahornstraße 1, Erteilung des gem. Einvernehmens nach § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 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 „Mörsch, Ortsmitte, Abschnitt I“ auf dem Flurstück 2 Gemarkung Mörsch wird hiermit zugestimmt.
2. Der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich einer GRZ von 0,68 für das Hauptgebäude anstelle der festgesetzten GRZ von 0,4 des Bebauungsplans „Mörsch, Ortsmitte, Abschnitt I“ auf dem Flurstück 2 Gemarkung Mörsch wird hiermit zugestimmt.
3. Der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich einer Dachneigung von etwa 42° abweichend der festgesetzten maximalen 35° Dachneigung bei zweigeschossiger Bebauung des Bebauungsplans „Mörsch, Ortsmitte, Abschnitt I“ auf dem Flurstück 2 Gemarkung Mörsch wird hiermit zugestimmt.

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"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

1. Beschreibung des Vorhabens

In der Ortslage Mörsch beabsichtigt ein Bauherr die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses in der Ahornstraße 1. Das bestehende Wohnhaus soll zu diesem Zweck abgebrochen werden und die Errichtung des neuen Wohnhauses soll auf der gleichen Fläche erfolgen.

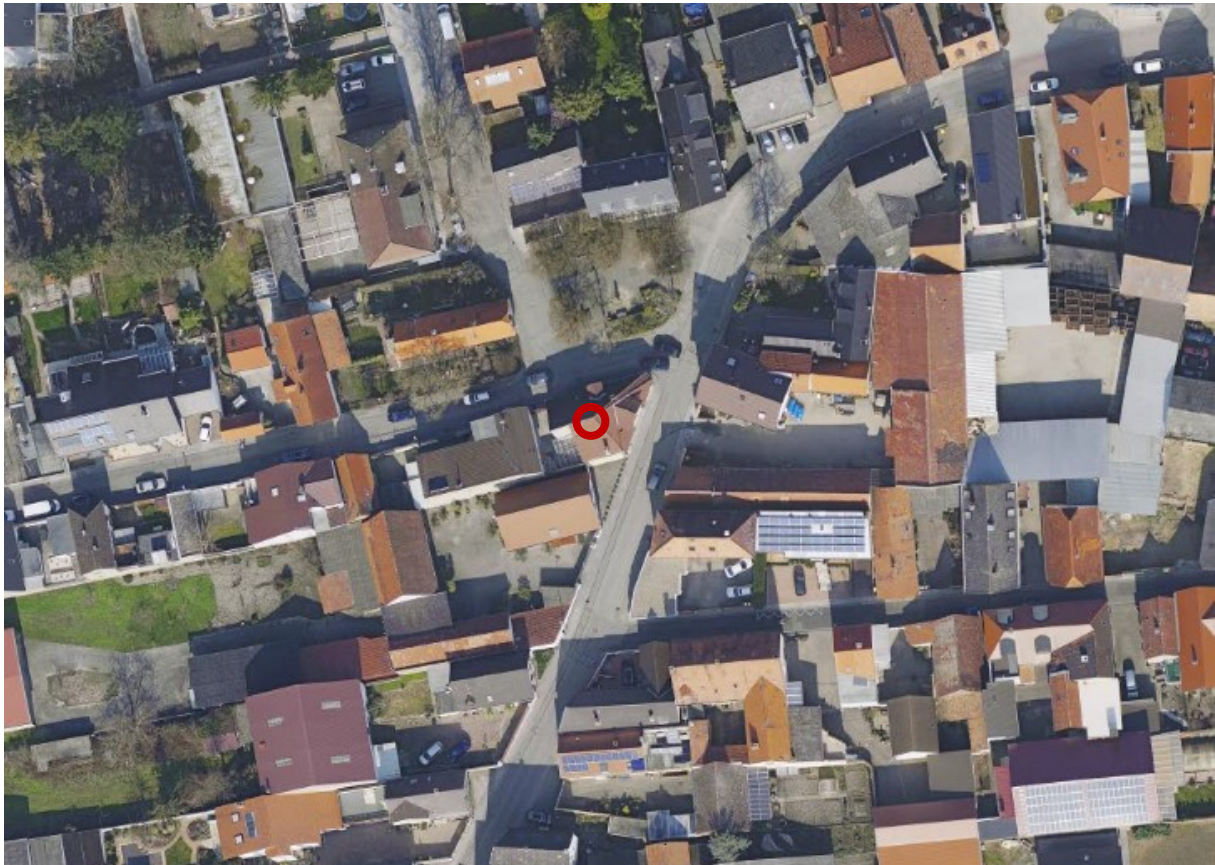


Abb. 2 ● Bereich des Vorhabens o. M.

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück Ahornstraße 1 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mörsch, Ortsmitte, Abschnitt I“, somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

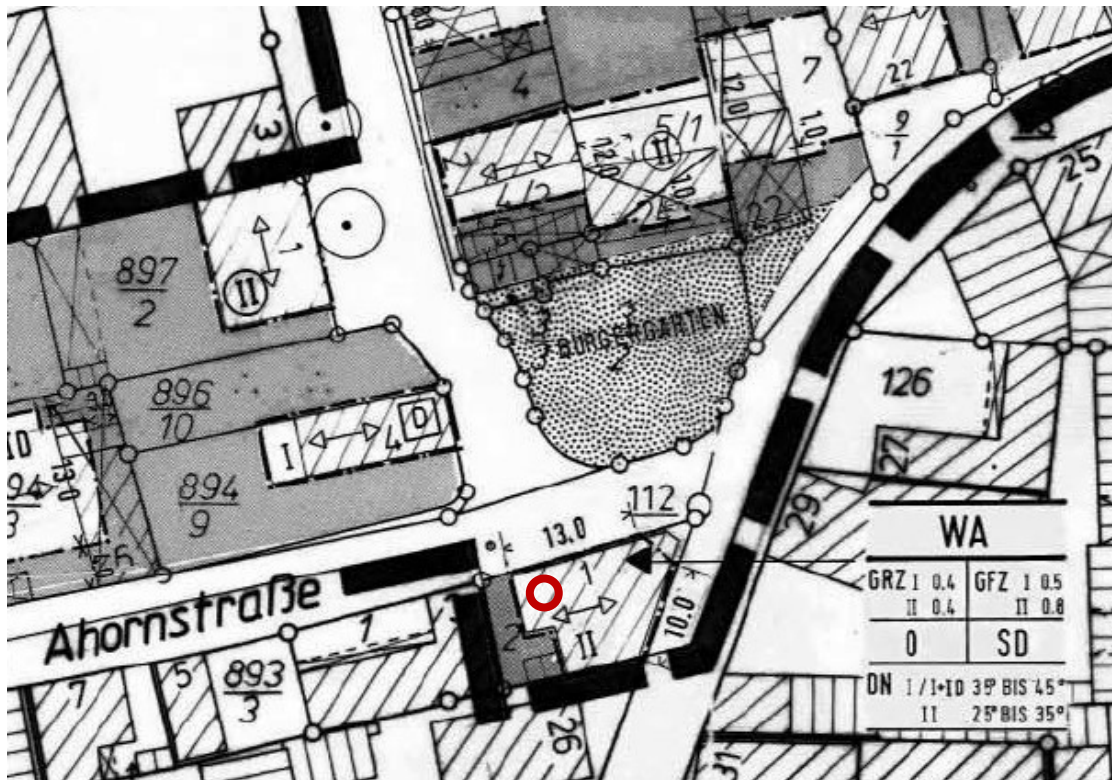


Abb. 1 ● Bereich des Vorhabens o. M.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Ahornstraße 1 folgendes fest:

- Offene Bebauung
- Satteldach
- I und I+D Vollgeschoss; GRZ 0,4; GFZ 0,5; Dachneigung 35° - 45°
- II Vollgeschosse; GRZ 0,4; GFZ 0,8; Dachneigung 25° - 35°

Das Bestandsgebäude entspricht nicht den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans, da der nordöstliche Gebäudeteil die Baugrenze überschreitet. Jedoch wurde im Bebauungsplan der tatsächliche Bestand nicht berücksichtigt.

Die zulässige GRZ wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan auf 0,4 festgesetzt. Das Grundstück weist eine Größe von 187 m² auf und das Wohngebäude umfasst etwa 127 m², was einer GRZ von 0,68 entspricht. Bzgl. der weiteren überbauten Grundstücksfläche muss davon ausgegangen werden, dass die GRZ weiter überschritten wird, sollte diese Fläche entsprechend erhalten/wiederhergestellt werden.

Laut Bebauungsplan darf bei zweigeschossiger Bebauung maximal eine Dachneigung von 25°-35° erreicht werden. Die geplante Dachneigung von 42° des zweigeschossig geplanten Neubaus entspricht somit ebenfalls nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

3. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und fachliche Einschätzung

Das Vorhaben entspricht somit in den beschriebenen Punkten 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.

Laut Begründung des Bebauungsplans Pkt. 2. bestand das Erfordernis der Planung darin dem Strukturwandel von einem ehemals überwiegend landwirtschaftlich geprägtem Gebiet in ein Allgemeines Wohngebiet städtebaulich zu ordnen. Das Grundstück weist eine der geringsten Flächen im gesamten Geltungsbereich auf. Zusätzlich ist das Grundstück des Vorhabens ein Eckgrundstück und daher in seiner Überbaubarkeit aufgrund dessen eingeschränkt. Das Grundstück ist das einzige südlich der Ahornstraße, welches sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet. Dieser Bereich südlich der Ahornstraße und abseits des heranzuziehenden Bebauungsplans weist eine kleinteiligere sowie enger bebaute Struktur auf, als die Bebauung innerhalb des Bebauungsplans.

Die hier vorliegende Planung widerspricht aus Sicht der Verwaltung nicht der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Weiterhin ist eine Vorbildwirkung auf Grundlage einer Befreiung nicht zu erwarten. Es ist aufgrund der aufgeführten Besonderheiten, welche das Grundstück aufweist, auch nicht mit einer Vorbildwirkung für zukünftige Bauvorhaben zu rechnen. Weiterhin ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan und dessen Begründung nicht ersichtlich, weshalb der derzeitige Bestand, welcher bereits zur Aufstellung des Bebauungsplans existierte, nicht Berücksichtigung fand.

Die Überschreitung des Baufensters sowie der GRZ ergeben sich bereits aus dem derzeitigen Bestand, welcher keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das umliegende Gebiet hat. Zukünftig sind diese auch nicht zu erwarten.

Die Dachneigung von etwa 42° entspricht die des Bestands, weiterhin wird die Gebäudehöhe des Bestands von etwa 9,8 m nicht überschritten. Somit kann davon ausgegangen, dass negative Folgen, wie Verschattungen für Nachbarn o. ä. auszuschließen sind.

Das Vorhaben in der Ahornstraße 1 ist städtebaulich vertretbar. Unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen ist eine Befreiung vereinbar.

Somit werden die erforderlichen Befreiungen zur Realisierung dieses Vorhabens von der Verwaltung empfohlen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

Anlage 1 Darstellungen des Vorhabens