



Aktenzeichen: 614/Re

Datum: 05.09.2019

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Befreiung vom Bebauungsplan "Ostparksiedlung Änderung III (Am Nachtweideweg)"

hier: Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Nachtweideweg, Flurstück-Nr.: 3763/2; Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach §36 BauGB i. V. m. § 31 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 31 BauGB wird das Einvernehmen für die Errichtung des Einfamilienhauses in der vorgelegten Form erteilt.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
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:

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Flurstück 3763/2 den Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses mit Garage. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ostparksiedlung – Änderung III (Am Nachtweideweg)“ und hier im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Gemäß Bebauungsplan ist ein Kniestock **nur bei Doppelhäusern** bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Die vorgelegte Planung sieht für das **freistehende Einzelhaus** jedoch einen Kniestock in Höhe von 80 cm vor.

Ebenso sollen Dachgauben errichtet werden, die eine Höhe von ca. 2,20 Metern aufweisen. Bei einer Gesamtdachhöhe von ca. 4,80 Metern entspricht dies ca. 45 %. Laut Bebauungsplan ist jedoch lediglich eine prozentuale Höhe von 30 % zulässig. Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des 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.



Zur Bestimmung bzgl. des Einfügekriteriums sind folgende Gebäude zur Beurteilung heranzuziehen:

Hausnummer	Traufhöhe	Firsthöhe
Nachtweideweg 43	5,05 m	8,05 m
Nachtweideweg 52	3,98 m	7,43 m
Amselweg 46	6,80 m	9,30 m
Drosselweg 25	7,05 m	8,85 m
Bauvorhaben	4,08 m	8,87 m

Mit dem Gebäude Nachtweideweg 52 befindet sich direkt gegenüber des beplanten Grundstücks ein freistehendes Einzelhaus in direktem Umfeld zum geplanten Bauvorhaben, welches bereits 2010 von der gleichen Festsetzung des Bebauungsplanes befreit wurde. Auch das zu beurteilende Vorhaben fügt sich trotz der Abweichungen bzgl. des geplanten Kniestockes in die umliegende Umgebung mit der geplanten Trauf- und Firsthöhe ein. Nach Prüfung der Bebauungsplanunterlagen können aus Sicht der Verwaltung keine nachvollziehbaren Ziele erkannt werden, die durch die Festsetzung verfolgt wurden, dass Kniestöcke lediglich bei Doppelhäusern zulässig sind.

Auch zur im Bebauungsplan festgesetzten prozentualen Begrenzung der Dachgaubenhöhe zur Gesamtdachhöhe findet sich keine hinreichende Begründung. Im Beurteilungsgebiet ist eine sehr uneinheitliche Dachlandschaft vorzufinden, die lediglich die geneigte Form gemein hat.

Das Gebäude Nachtweideweg 52 ist ebenfalls in der Genehmigung aus dem Jahr 2010 aufgrund mangelnder Begründung der Festsetzung im Bebauungsplan in diesem Punkt befreit worden (ca. 43 %).

Der Antragsteller begründet den Befreiungsantrag nachvollziehbar mit der Nutzbarkeit der geplanten Räume im Obergeschoss, da hierdurch z. B. die Möglichkeit von ausreichend hohen Schrankstellflächen und Badausstattung entsteht.

Aus Sicht der Verwaltung werden durch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ostparksiedlung – Änderung III“ die Grundzüge der Planung nicht bzw. nur in einem vertretbaren Rahmen berührt. Eine Abweichung aus städtebaulicher Sicht ist vertretbar, da nachbarliche Interessen nicht negativ beeinflusst werden. Somit stehen den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Genehmigung des Vorhabens keine öffentlichen Belange entgegen.

Die Verwaltung schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen mit der beantragten Planung herzustellen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister