



Aktenzeichen: 614/re

Datum: 17.06.2021

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zum Neubau von 3 Reihenhäusern und einem Einfamilienhaus;
Hintergasse, Eppstein, Flurstück-Nr.: 81; hier: Erteilung des gemeindlichen
Einvernehmens nach § 36 BauGB i. V. m. § 31 BauGB zur Befreiung vom
rechtskräftigen Bebauungsplan**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Gem. § 36 BauGB i. V. mit § 31 BauGB wird das Einvernehmen für den Neubau dreier Reihenhäuser und eines Einfamilienhauses in der Hintergasse in Eppstein, Flurstück-Nr.: 81 zur Befreiung von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hintergasse“ 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 81 in Eppstein den Neubau dreier Reihenhäuser mit der Gesamtabmessung von ca. 19,00 m x 10,00 m und eines Einfamilienhauses mit der Grundfläche von 8,50 m / 9,40 m (nicht rechteckiger Grundstückszuschnitt) x 7,25 m. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hintergasse“ und hier im Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.

Gemäß Bebauungsplan sind auf dem betreffenden Grundstück Baufenster festgesetzt, welche gemäß vorliegender Planung einmal um 1,50 m auf 4,00 m Länge überschritten wird und einmal um ca. 1,00 m auf 8,50 m nach Norden auf die Grundstücksgrenze zum nördlichen Nachbarn überschritten werden soll.

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.



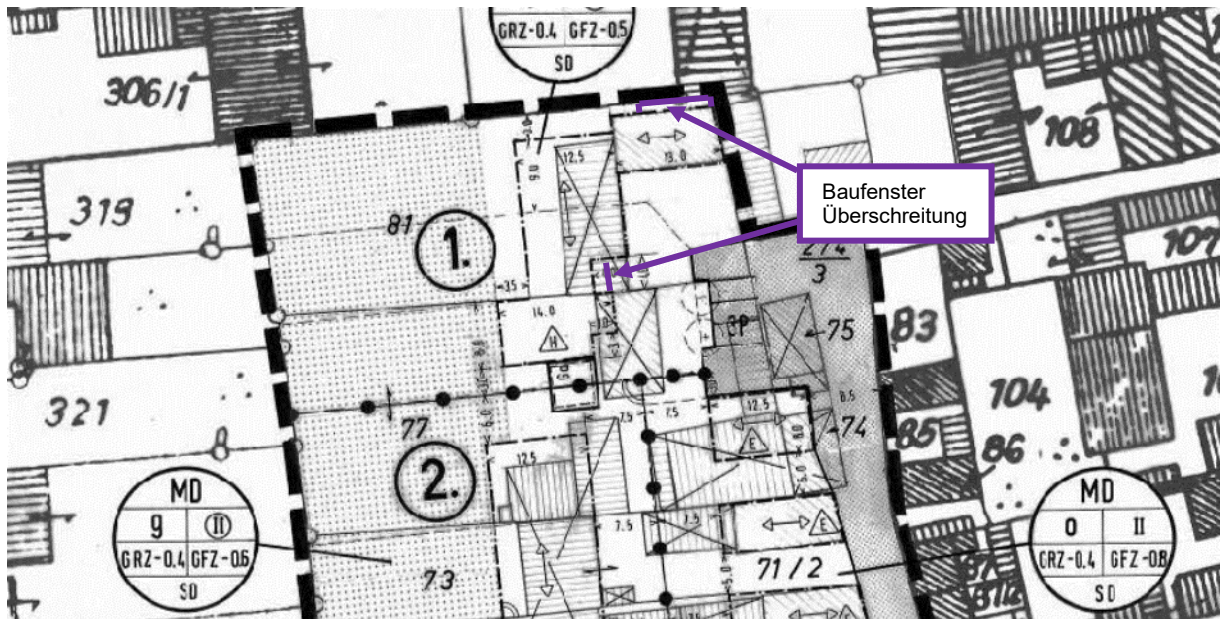
Luftbild – Lageplan o. M.

Geltungsbereich Bebauungsplan „Hintergasse“



Vorhabengrundstück





Bebauungsplan „Hintergasse“ o. M.

Die Grundzüge der Planung bilden die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Zu den Grundzügen der Planung gehören solche Festsetzungen, die die Grundkonzeption des Bebauungsplans berühren, vor allem den Gebietscharakter nach Art der baulichen Nutzung und auch nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie den Festsetzungen zur Baudichte. Befreiungen können aus diesen Gründen nur in Betracht kommen, wenn durch sie von Festsetzungen abgewichen werden soll, die das Planungskonzept nicht tragen (vgl. Kommentar zum BauGB, § 31, Rn. 36, Ernst-Zinkhahn-Bielenberg).

Eine Wahrung der Grundzüge der Planung kann angenommen werden, wenn die Festsetzungen, von denen abgewichen werden soll, eher zufällig oder isoliert erfolgt sind oder die Festsetzungen das zugrunde liegende planerische Konzept nicht bestimmen (vgl. Kommentar zum BauGB, § 31, Rn. 37, Ernst-Zinkhahn-Bielenberg).

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans in diesem Bereich ist die Haus- Hofbauweise und die geschlossene Bauweise im rückwärtigen Grundstücksbereich. Dies geht aus der Begründung zum Bebauungsplan hervor. Beide Ziele werden auch durch die beantragte Befreiung weiterhin gewahrt. Die Haus-Hofbauweise wird durch die beantragten Garagen im nördlichen Grundstücksbereich als Verbindung zwischen Einzel- und Reihenhausbauweise hergestellt. Die Verschiebung der nördlichen Baugrenze zur Grundstücksgrenze nördlicher Nachbar hat zum Vorteil, dass zwischen der bestehenden Nachbarbebauung und Neuplanung keine nicht nutzbare Fläche von 1,00 m Breite entsteht. Die Festsetzung dieses Baufensters orientierte sich an der Bestandsbebauung, die abgebrochen werden soll. Die Überschreitung der Baugrenze im südöstlichen Bereich des Baufensters hat die Folge, dass die Fassaden der südlichen Bebauung mit den geplanten Reihenhäusern in einer Flucht liegen. Die Bebauung des südlich gelegenen Grundstücks wurde ebenfalls von der Festlegung des Baufensters befreit.

Die Verwaltung sieht in der Verschiebung der Baugrenzen die Grundzüge der Planung nicht berührt und sieht die Befreiung positiv.

Städtebauliche Vertretbarkeit bedeutet zunächst nur Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dies bedeutet, dass die Befreiung insbesondere mit der Abwägung im Aufstellungsverfahren vereinbar ist bzw. die Festsetzung nicht Teil der Abwägung war (vgl. Kommentar zum BauGB, § 31, Rn. 47, Ernst-Zinkhahn-Bielenberg).

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet, da mit der geringfügigen Überschreitung der Baugrenzen keine erkennbaren Nachteile der Gebäudeanordnung oder eine Veränderung der Bauweise einhergeht. Ebenso werden keine öffentlichen oder privaten Belange durch die bloße geringfügige Überschreitung der Baugrenzen berührt.

Nachbarliche Belange werden weder südlich angrenzend an das bestehende Gebäude noch nördlich zum Nachbarn berührt. Hier wird der Abstand, der in der praktischen Umsetzung zu Nachteilen unter Feuchtigkeitsgesichtspunkten entstehen würde verbessert. Da auch der Gebietscharakter durch die Überschreitung nicht verändert wird, werden auch im weiteren Umfeld keine nachbarlichen Belange negativ beeinflusst.

Somit sind die nachbarlichen Belange durch die Befreiung mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Aus Sicht der Verwaltung werden durch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hintergasse“ die Grundzüge der Planung nicht 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

Anlage:

- Lagepläne
- Schnitte
- Ansichten