



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 12.09.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Befreiung vom Bebauungsplan "An der ehemaligen Landwirtschaftsschule";
Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses; Franz-Xaver-Richter-Straße,
Flurstück-Nr.: 6854; hier: Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V.
m. § 31 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der im Bebauungsplan „An der ehemaligen Landwirtschaftsschule“ festgesetzten Baugrenze durch die Terrasse auf dem Flurstück Nr. 6854 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

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück Flurstück-Nr.: 6854 in der Franz-Xaver-Richter-Straße in Frankenthal (Pfalz) ein Einfamilienhaus errichten. Hierbei soll die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans festgesetzte Baugrenze durch die geplante Terrasse im rückwärtigen Grundstücksbereich teilweise überschritten werden.

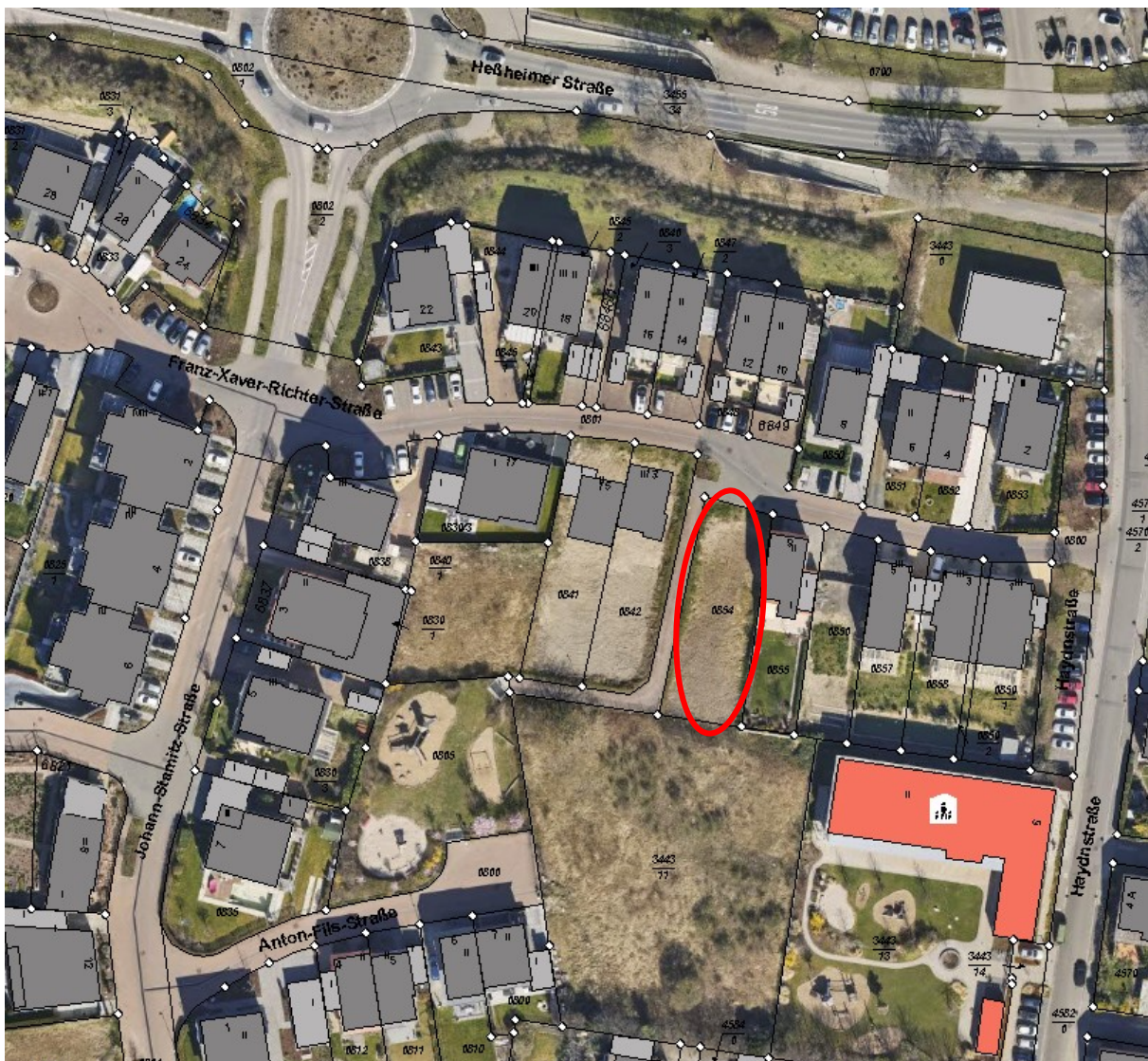




Abb. 1: Luftbild der Umgebung o. M.
Bereich des Vorhabens 



Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt o. M.
Bereich des Vorhabens 

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück Franz-Xaver-Richter-Straße Flurstücks-Nr. 6854 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der ehemaligen Landwirtschaftsschule“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

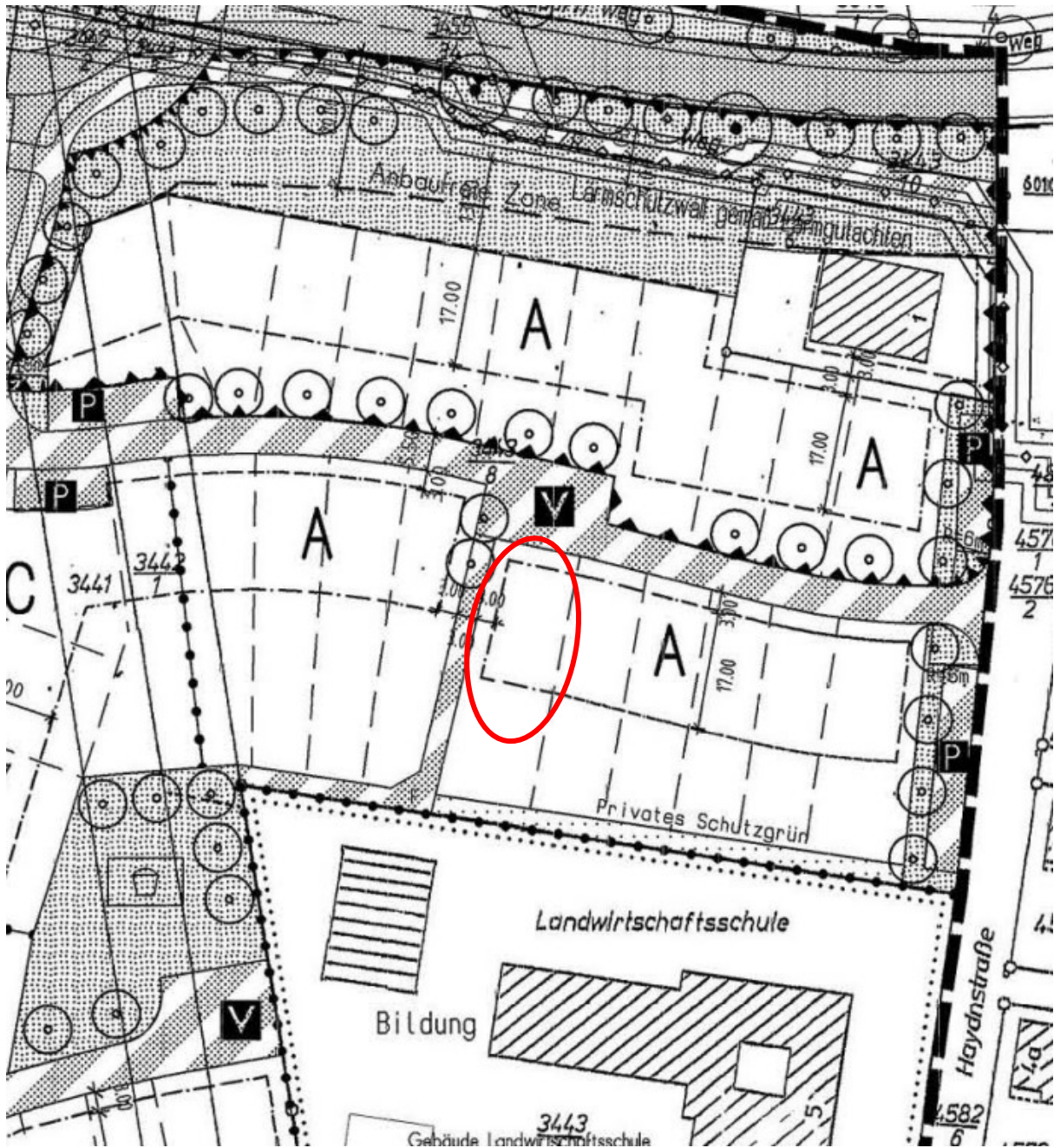


Abb. 3: Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans o. M. Bereich des Vorhabens 

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans setzen i.V.m. Punkt 3 der Legende ein Baufenster von 17,00 m fest.

Da die geplante ebenerdige Terrasse die festgesetzte Baugrenze um ca. 0,90 m – 1,90 m überschreitet, widerspricht diese somit den Festsetzungen des Bebauungsplans.

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

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordert gem. § 31 Abs. 2 S.1 BauGB, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind sowie dass einer der in § 31 Abs. 2 S.1 Nr.1-3 genannten Tatbestände zutrifft. Demnach kann

von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze durch die Terrasse befreit werden, wenn die Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Des Weiteren muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen belangen vereinbar sein.

Aus Sicht der Verwaltung werden durch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der ehemaligen Landwirtschaftsschule“ die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Befreiung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, sofern insgesamt die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden. Somit stehen der beantragten Befreiung 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:

- Lageplan
- Lageplan mit Darstellung Bebauung und Baugrenze