



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 14.03.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

Bauvoranfrage bzgl. einer Befreiung vom Bebauungsplan zum Anbau eines Treppenhauses und Verbreiterung eines Fensters; Hintergasse, Eppstein Fl.-St.-Nr. 65, 66, 67

Die Verwaltung berichtet:

Die Antragsteller möchten auf den Grundstücken mit den Flurstück Nummer 66 in Eppstein ein Treppenhaus als Anbau an das bestehende Wohnhaus in den Abmessungen 4,34 m x 2,50 m errichten.

Hierzu wird die konkrete Frage gestellt, ob eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen wie dargestellt möglich ist.

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"/>		

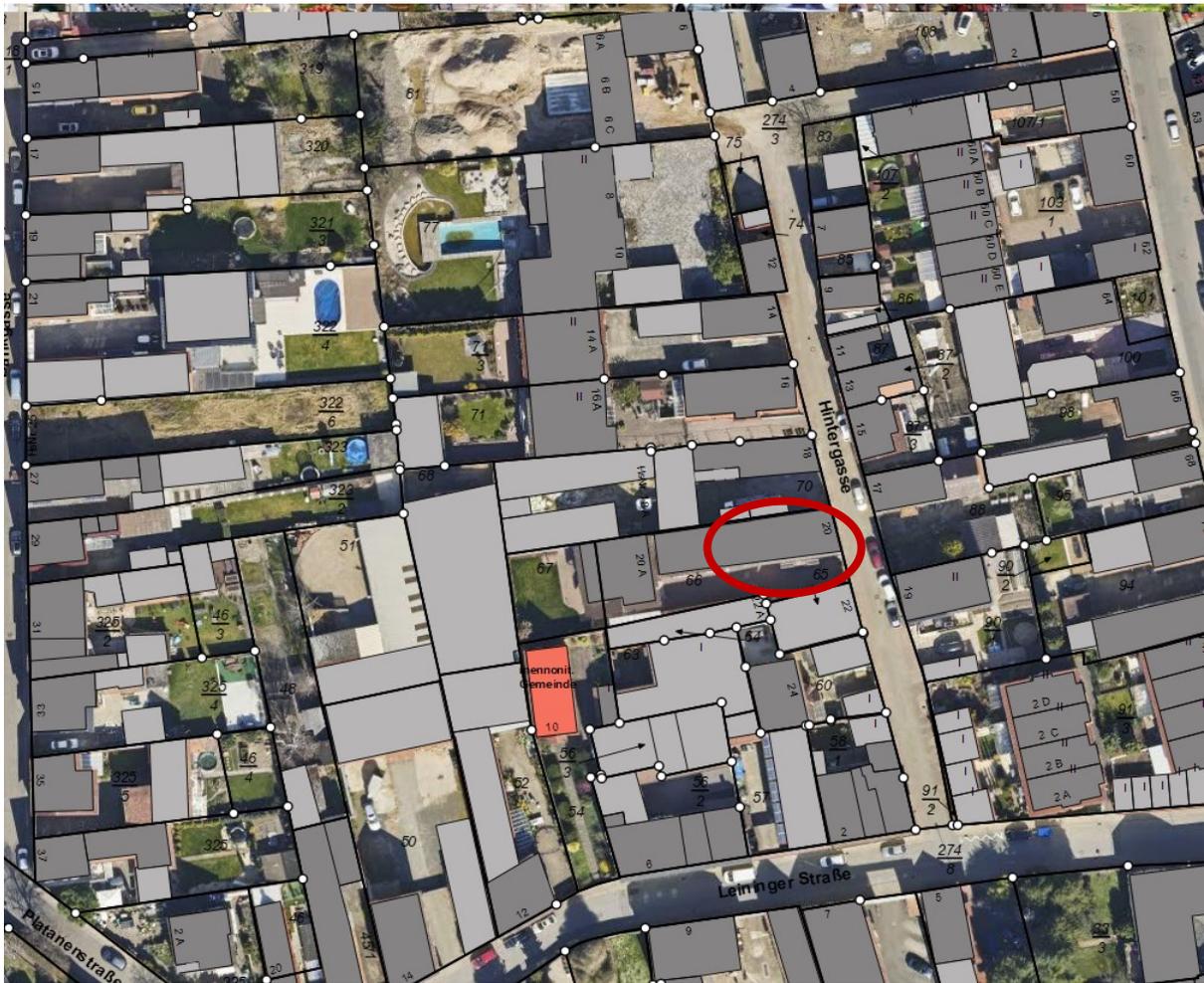


Abb. 1 Luftbild des Vorhabengrundstück und der Umgebung

 Bereich des Vorhabens o. M.

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hintergasse“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.



Abb. 2 zeichnerische Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans

 Bereich des Vorhabens o. M.

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

Dem Bauvorhaben kann nur im Zuge einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt werden. Demnach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit dem geplanten Treppenhaus soll das festgesetzte Baufenster in südlicher Richtung auf einer Länge von 5 m um 1,00 m überschritten werden.

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Umfang zugelassen werden. Hierzu führt der Kommentar Fickert und Fieseler § 23 Abs. 2 Satz 2 und 3 Rn 13 und 16 BauNVO aus, dass die Art des Vor- oder Zurücktretens von Gebäudeteilen durch den Begriff des geringfügigen Ausmaßes gekennzeichnet wird. Dies kann nur angenommen werden, wenn es sich um untergeordnete Gebäudeteile im Sinne der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenreglung handelt. (vgl. OVG NW, B.v. 6.2.1996 – 11 B 3046/95 – BRS 58 Nr. 170 u. B. v. 24.5.1996 BRS 58 Nr. 171, auch zum Begriff des „Erkers“). Der VGH BW hat bereits mit U. v. 1.2.1999 – 5 S 2507/96 – BauR 2000, 1094 = ZfBR 1999, 234 = BRS 62 Nr. 97 folgenden Leitsatz aufgestellt:

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß i.S.v. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann angenommen werden, wenn ein Gebäudeteil nach Landesrecht in den Abstandsflächen errichtet werden darf.

Bei einer Hauseingangstreppe handelt es sich zwar gemäß § 8 Abs. 5 LBauO um einen vor die Hauswand vortretenden Gebäudeteil, der in den Abstandsflächen zulässig wäre, jedoch nur, wenn dieser Gebäudeteil gemäß § 8 Abs. 5 LBauO nicht mehr als 1,50 m vortreten würde.

Im vorliegenden Fall soll das Treppenhaus 2,50 m vor die Hauswand treten. Es handelt sich somit nicht um einen zulässigen untergeordneten Gebäudeteil im Sinne der Abstandsflächen.

Im anstehenden Bauantragsverfahren würde zudem auffallen, dass durch die Errichtung eines Anbaus auch die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Grundfläche überschritten würde.

Das geplante Vorhaben würde somit eine Vorbildwirkung auslösen.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Grundzüge der Planung berührt sind und die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich nicht vertretbar ist (§ 31 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Aus diesem Grund erachtet die Verwaltung das Vorhaben hinsichtlich der gestellten Frage nach einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Hintergasse" zur Überschreitung der Baugrenze aus planungsrechtlicher Sicht nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht als genehmigungsfähig.

Somit stehen der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans öffentliche Belange entgegen.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Änderung oder die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Die Bauvoranfrage ging am 04.05.2023 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Ansichten