



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 04.06.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Ziegelhofweg Neufassung" hinsichtlich der Legalisierung einer Terrassenüberdachung; Lorsche Ring; Flurstücksnr.: 5079/2

Die Verwaltung berichtet:

1. Beschreibung des Vorhabens

Im Rahmen eines Bauantrages strebt der Bauherr eine Legalisierung mehrerer bereits errichteter baulicher Anlagen an. Entgegen der damals ausgesprochenen Baugenehmigung wurden die Gauben auf den beiden Dachhälften nicht in abgerundeter, sondern in gerader Form ausgeführt. Zudem wurde eine außenliegende Treppe in den Keller errichtet und der Kellerraum zu Wohnzwecken umgenutzt. Des Weiteren wurde, entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans, eine Terrassenüberdachung außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet.

Hinsichtlich der Terrassenüberdachung und der Außentreppe, welche beide die festgesetzte Baugrenze sowie die zulässige GRZ überschreiten, beantragt der Bauherr daher eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

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"/>		

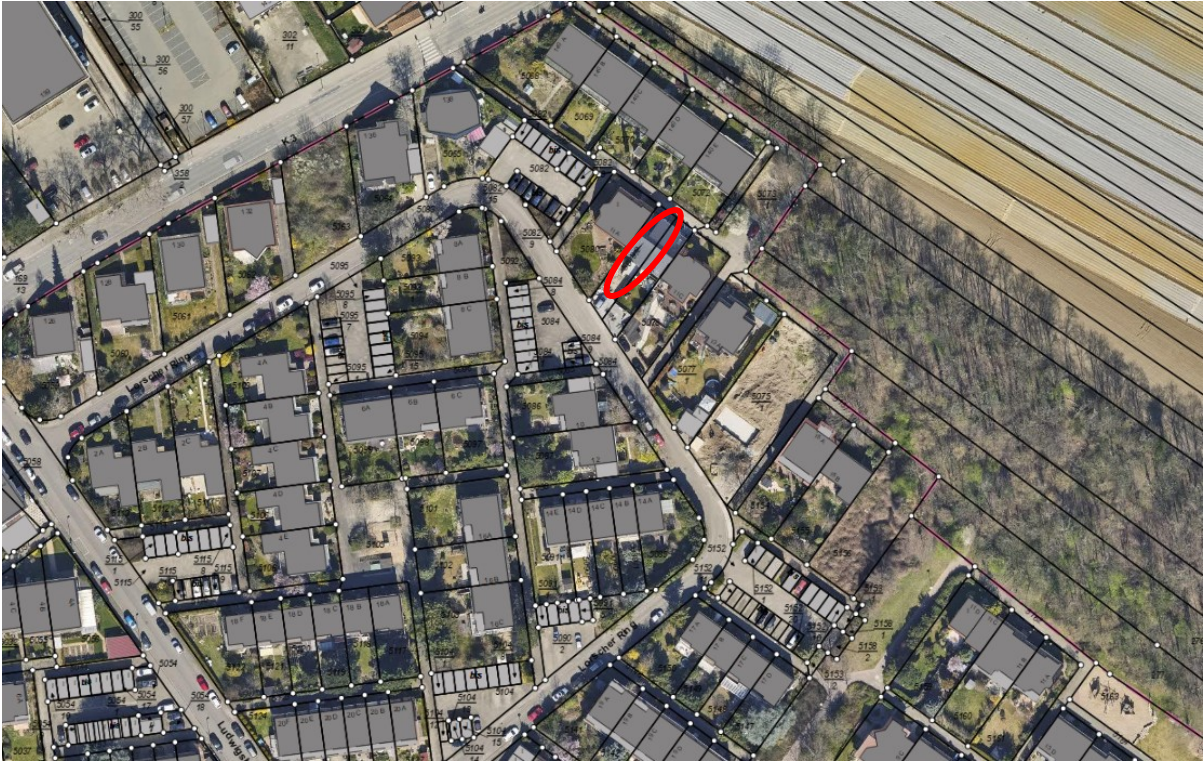


Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.
Nähere Umgebung
Bereich des Vorhabens

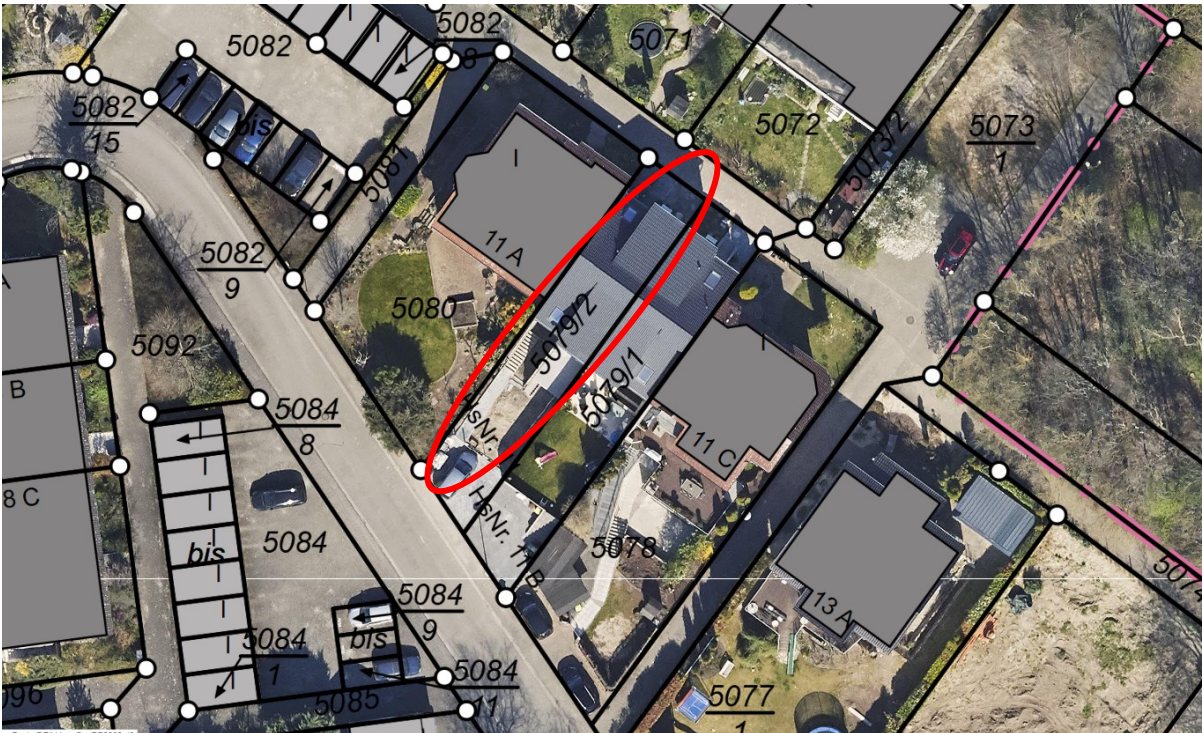


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.
Bereich des Vorhabens



2. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück Lorscher Ring, Flurstücksnummer 5079/2, befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ziegelhofweg Neufassung“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

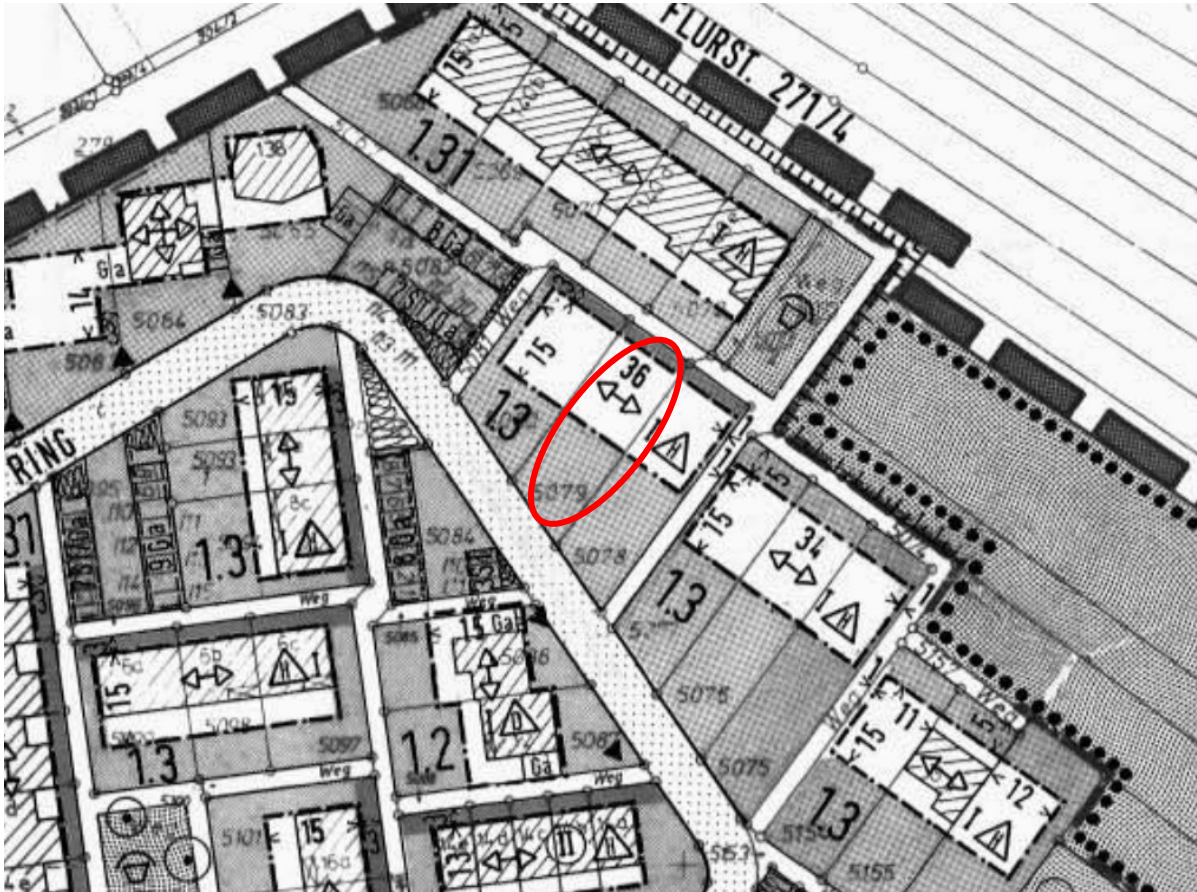


Abb. 3: Auszug aus den zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans o.M.
Bereich des Vorhabens 

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 sowie der GRZ 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.

Gemäß Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan besteht die Ausnahmemöglichkeit, dass die rückwärtigen oder seitlichen Baugrenzen um 10 % des

Tiefen- oder Längenmaßes überschritten werden können, wenn der gesetzliche Grenzabstand eingehalten und das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

Der Bebauungsplan setzt eine maximale GRZ von 0,4 fest. Für den Bebauungsplan gilt die BauNVO 1977. Laut dieser gilt, abweichend der aktuellen BauNVO, dass die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zur GRZ angerechnet werden. Dies gilt auch für Balkone, Loggien und Terrassen.

Überdachte Terrassen sind jedoch in der Regel Gebäuden gleichgestellt und erzeugen Abstandsflächen. Die Überdachung beträgt eine Fläche von 25 m², die daraus resultierende GRZ somit 0,51 (Wohnhaus + Terrassenüberdachung).

Folglich wird die Terrassenüberdachung der GRZ angerechnet, die anderen Nebenanlagen, wie bspw. die Außentreppe, jedoch nicht.

Die Ausnahmemöglichkeit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 kommt in diesem Falle nicht zum Tragen, da die Baugrenze lediglich um 1,5 m überschritten werden dürfte, vorliegend handelt es sich jedoch um eine Überschreitung von 2,90 m.

Grundsätzlich widerspricht sowohl die Überschreitung der Baugrenze als auch der GRZ den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Da jedoch in etlichen, gleichgelagerten Fällen im Bebauungsplangebiet, insbesondere den direkten Nachbarn, bereits Überschreitungen der Festsetzungen des Bebauungsplans gewährt wurden, ist aus Sicht der Verwaltung die Befreiung der Überschreitung der Baugrenze und der GRZ durch die Terrassenüberdachung zu gewähren, da ansonsten gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen werden würde.

Aus diesem Grund erachtet die Verwaltung die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelhofweg- Neufassung“ aus planungsrechtlicher Sicht nach § 31 BauGB als genehmigungsfähig.

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

Der Bauantrag ging am 02.01.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Die nachgeforderten notwendigen Unterlagen gingen am 11.04.2024 ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:
- Lageplan
- Ansicht
- Schnitt