Datum: 26.06.2012
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Hollatz, Angelika
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauantrag
Breslauer Straße 36, Flst. 331/2
- Nutzungsänderung von Geschäftsräumen zu Wohnzwecken,
Einfriedung der Terrasse**

Ausschuss für Technik und Umwelt 17.07.2012 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan (M 1 : 500)
Grundriss EG (M verkleinert)
Grundriss OG (M verkleinert)
Schnitt / Ansicht Ost (M verkleinert)
Ansicht Nord / Süd (M verkleinert)

Finanzielle Auswirkungen:

- / -

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Gemeinde wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag für die geplante Nutzungsänderung ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.
3. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB erteilt die Gemeinde dem vorliegenden Bauantrag für die geplante Einfriedung ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB **nicht**.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von Geschäftsräumen zu Wohnzwecken und die Einfriedung der Terrasse, Breslauer Straße 36.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 11.04.1964 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rißhalde – Änderung II“. Es verstößt im folgenden Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,00 m sein, sie sind im Bezug auf Materialwahl nach Weisung des Ortsbauamtes herzustellen.

Grundlage für die Beurteilung des deshalb notwendigen Befreiungsantrages ist der seit 11.04.1964 rechtskräftige Bebauungsplan „Rißhalde – Änderung II“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Die geplante Einfriedung i.H.v. 2 m als Mauer an der Grenze zum Nachbarhaus Breslauer Straße 38 und i.H.v. 1,8 m als Holzzaun entlang der Straße wird wegen der Würdigung nachbarlicher Interessen und auch städtebaulich für nicht vertretbar gehalten. Ebenso sind die Grundzüge der Planung durch die Errichtung einer Einfriedung in dieser Höhe betroffen.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplane „Rißhalde – Änderung II“ ist eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erforderlich.

Für die geplante Einfriedung wird vorgeschlagen, das Einvernehmen **nicht** zu erteilen.

Die beantragten Nutzungsänderung der seit langem leerstehenden Geschäftsräume zu Wohnzwecken widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rißhalde – Änderung II“ rechtskräftig seit 11.04.1964 nicht.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag für die Nutzungsänderung von Geschäftsräumen zu Wohnzwecken das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.