

Datum: 09.09.2014  
Amt: Ortsbauamt  
Verantwortlich: Laib, Ulrike  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Christofstraße 17, Flst. 1026/1**  
**- Erweiterung des Wohn-/Esszimmers**  
**- Außentreppe in das Untergeschoss**

**Ausschuss für Technik und Umwelt 23.09.2014 öffentlich beschließend**

Anlagen:  
Lageplan, M 1:500  
Grundriss EG, M verkleinert  
Ansicht Nord und West, M verkleinert

**Finanzielle Auswirkungen: - / -**

**Kommunikation Priorität E: . / .**

**Beschlussvorschlag:**

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühl und Grund“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.

**Sachdarstellung:**

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Erweiterung des Wohn-/Esszimmers im Erdgeschoss und die Errichtung einer Außentreppe in das Untergeschoss in der Christofstraße 17.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 05.08.1938 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brühl und Grund“. Es verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der Vorgartenfläche mit der Außentreppe.

Grundlage für die Beurteilung des deshalb notwendigen Befreiungsantrages ist der seit 05.08.1938 rechtskräftige Bebauungsplan „Brühl und Grund“. 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.

Neben dem nicht qualifizierten Bebauungsplan „Brühl und Grund“ steht für die Beurteilung des geplanten Bauvorhabens § 34 BauGB zur Verfügung.

Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Maßgebend ist der Bereich der Christof- und Fürstenstraße.

Der Bauherr beabsichtigt den Wohn-/Essbereich unter dem Balkon des 1.Obergeschosses um die vorhandenen Fensterelemente nach außen zu erweitern. Außerdem soll eine Außentreppe in das Untergeschoss angelegt werden. Dadurch sind weder nachbarliche Interessen noch die Grundzüge der Planung betroffen.

Auch aus städtebaulicher Sicht ist dagegen nichts einzuwenden.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühl und Grund“ ist eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, das für die Abweichung notwendige Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.