

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

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Kelterstraße 20, Flst. 374/1**  
**- Überdachung Balkon im Obergeschoss**  
**- Anbau eines Unterstandes an die Garage**

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

Anlagen:  
Lageplan, M 1:500  
Grundriss EG, M 1:100  
Grundriss OG, M 1:100  
Ansicht Ost, M 1:100  
Ansicht West, M 1:100

**Finanzielle Auswirkungen: - / -**

**Kommunikation Priorität E: . / .**

**Beschlussvorschlag:**

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ayösch – 1. Änderung“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.

**Sachdarstellung:**

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Überdachung des Balkons im Obergeschoss und den Anbau eines Unterstandes an die Garage in der Kelterstraße 20.

Die Bauvorhaben liegen im Geltungsbereich des seit 01.11.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ayösch – 1.Änderung“ in einem als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereich. Sie verstoßen in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Balkonüberdachung.
- Errichtung einer Nebenanlage mit dem Bau des Unterstandes.

Balkonüberdachungen bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche sind nach § 50 Abs.1 Anhang Nr.1m LBO grundsätzlich verfahrensfrei. Eine baurechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich. Nach § 50 Abs.5 LBO müssen aber verfahrensfreie Vorhaben, ebenso wie genehmigungspflichtige, den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Grundlage für die Beurteilung des deshalb notwendigen Befreiungsantrages ist der seit 01.11.1974 rechtskräftige Bebauungsplan „Ayösch – 1. Änderung“.

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

Der Bauherr möchte einen Unterstand für Fahrräder, Gartenmöbel und Brennholz in der Verlängerung der bestehenden Garage errichten. Außerdem soll die Markise des Balkons im Obergeschoss durch eine Überdachung ersetzt werden. Dies ist städtebaulich vertretbar und dadurch werden weder nachbarliche Interessen noch die Grundzüge der Planung berührt.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ayösch – 1. Änderung“ 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 Abweichungen notwendige Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.