

Datum: 02.03.2022
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

Bauantrag

Danziger Straße 112, Flst.458/51

- Errichtung einer Garage und Eingangsüberdachung
- Errichtung eines Schwimmbeckens
- Errichtung eines Gartenschuppens
- Errichtung eines Sichtschutzes
- Errichtung einer Terrasse

Ausschuss für Technik und Umwelt **12.04.2022** **öffentlich** **beschließend**

Anlagen:

Lageplan v. 17.02.2022, M 1:500
Übersichtsplan v. 17.02.2022, unmaßstäblich
Ansicht Garage v. 17.02.2022, unmaßstäblich
Schnitt Pool, Gartenschuppen v. 17.02.2022, unmaßstäblich

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Ergebnishaushalt Investitionsmaßnahme
Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag:

	Ausgaben in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	Einnahmen in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)
Planansatz						
üpl / apl						
Gesamt						

Auswirkungen auf das Klima: Ja Nein

+2 +1 0 -1 -2

Begründung:

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB für die Garage und Eingangsüberdachung, die Terrasse und das Schwimmbecken.
3. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rißhalde - Bebauungsplanänderung“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB für die Garage und Eingangsüberdachung und das Schwimmbecken erteilt.
4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen und Hinweise
 - 4.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen.
 - 4.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 4.3 Die Dachfläche der Garage und der Eingangsüberdachung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 4.4 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkungen, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
 - 4.5 Werden bestehende Abgrenzungen zwischen Privatgrundstück und öffentlichen Flächen durch das Bauvorhaben verändert, so ist der Grenzverlauf aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt herzustellen. Sofern im Bestand keine Einfassung vorhanden ist, so ist diese ebenfalls herzustellen, wenn die neu herzustellende bauliche Anlage bis ganz oder aber bis 30 cm an die Grenze zur öffentlichen Fläche heranreicht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
 - 4.6 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.7 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.erteilt.
5. Das Einvernehmen der Gemeinde wird **nicht** erteilt für:
 - 5.1 die Errichtung eines Sichtschutzes,
 - 5.2 die Errichtung eines Gartenschuppens und
 - 5.3 die Flächenversiegelung im Bauverbotsbereich durch Aufenthaltsfläche/Zuwegung zwischen Schwimmbecken und Gartenschuppen.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung einer Garage und Eingangsüberdachung, Schwimmbecken, Gartenschuppen, Sichtschutz und Terrasse in der Danziger Straße 112, Flurstück 458/51.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rißhalde – Bebauungsplanänderung“, rechtskräftig seit 11.04.1964 in einem Reinen Wohngebiet. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch die Garage und Eingangsüberdachung.
- Inanspruchnahme des Bauverbotsbereichs durch den Gartenschuppen, Teilen des Schwimmbeckens und des Sichtschutzes.
- Nebengebäude sind nicht zulässig (Gartenschuppen).
- Einfriedungen sollen nicht höher als 1,00 Meter sein (Sichtschutz mit 2,00 m).
- Garagen sollen an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen errichtet werden.

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.

Der Antragsteller plant die Errichtung einer zusätzlichen Garage mit daran anschließender Überdachung des Eingangsbereichs in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche des Vorgartenbereichs und außerhalb der vom Bebauungsplan für Garagen vorgesehenen Stelle. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ähnliche Befreiungen bereits erteilt wurden, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Angrenzend an eine neue Terrasse im westlichen Bereich des Grundstücks Danziger Straße 112 ist ein Schwimmbecken geplant. Die Terrasse liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und benötigt keine Befreiung. Mit der Hälfte des Schwimmbeckens wird der Bauverbotsbereich in der nördlichen Grundstückshälfte in Anspruch genommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rißhalde – Bebauungsplanänderung“ wurde ein ähnlich gelagerter Fall positiv beschieden.

Parallel zum Schwimmbecken ist die Errichtung eines Sichtschutzes mit 2,00 Meter Höhe an der Grundstücksgrenze vorgesehen. Der Sichtschutz ragt ebenfalls in den Bauverbotsbereich und verstößt mit der geplanten Höhe von 2,00 Metern gegen die Vorgabe des Bebauungsplanes, der für Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,00 Meter vorsieht.

Es bestehen erhebliche Bedenken, der beantragten baulichen Anlage eines Sichtschutzes mit 2,00 Meter Höhe das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in gleichgelagerten Fällen bisher keine Befreiung erteilt. Aus städtebaulicher Sicht ist allenfalls ein grüner Sichtschutz, der keine bauliche Anlage ist, vorstellbar.

Im nord-/östlichen Grundstücksbereich soll ein Gartenschuppen errichtet werden. Der Schuppen liegt komplett innerhalb des mit einem Bauverbot belegten Gartenbereichs der Danziger Straße 112. Zudem lässt der maßgebende Bebauungsplan keine Nebengebäude zu.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bisher keine Befreiung für Nebengebäude erteilt. Auch aus städtebaulicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen die zusätzliche Flächenversiegelung des sensiblen Bauverbotsbereichs durch den Schuppen und die dargestellte Zuwegung/Aufenthaltsfläche zwischen Schuppen und Schwimmbecken.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rißhalde – Änderung II“ 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, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB für die Garage und Eingangsüberdachung, die Terrasse und das Schwimmbecken zu erteilen.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB wird **nicht** erteilt für den Sichtschutz, den Gartenschuppen und die Flächenversiegelung im Bauverbotsbereich durch Aufenthaltsfläche/Zuwegung zwischen Schwimmbecken und Gartenschuppen.