Datum: 20.04.2022
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

**Bauantrag
Stuifenstraße 6, Flst.2576
- Errichtung Gartenhaus**

Ausschuss für Technik und Umwelt **17.05.2022** **öffentlich** **beschließend**

Anlagen:
Lageplan v. 11.04.2022, M 1:500
Ansicht Nord v. 11.04.2022, M 1:100
Ansicht West v. 11.04.2022, M 1:100

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. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mittlerer Siegenberg“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
 3. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 3.1 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.
 - 3.2 Die Flachdachfläche des Gartenhauses ist mit einer Erd- oder Substratschicht von mindestens 15 cm flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 3.3 Wegen der Überschreitung der laut Bebauungsplan „Mittlerer Siegenberg“ für Schuppen zulässigen Maße wird einer Zulassung nur für diese Nebenanlage das gemeindliche Einvernehmen erteilt.
 - 3.4 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.
 - 3.5 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 3.6 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.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Befreiung für die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Flurstück 2576, Stuißenstraße 6.

Die Errichtung von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume, Toilette oder Feuerstätte bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt ist im Innenbereich verfahrensfrei gemäß § 50 Abs.1 Anhang Nr. 1a der Landesbauordnung (LBO). Eine baurechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich. Nach § 50 Abs.5 LBO müssen aber verfahrensfreie Vorhaben, ebenso wie Genehmigungspflichtige, den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Das Grundstück Stuißenstraße 6 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittlerer Siegenberg“, rechtskräftig seit 11.04.2014, in einem Allgemeinen Wohngebiet. Die bauliche Anlage verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche und Rauminhalt.

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.

Geplant ist die Errichtung eines Gartenhauses in dem neben Gartengeräten auch die Mülltonnen untergebracht werden sollen. Das Gartenhaus ist zwischen der westlichen Grundstücksgrenze und dem Wohngebäude vorgesehen. Durch die Fertigung mit Fassadenplatten soll es sich optisch in das Gesamtbild der Straße einfügen. Als ökologischer Ausgleich wird das Flachdach begrünt.

Der Bebauungsplan lässt Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von offenen und geschlossenen Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie für Fahrräder zu. Schuppen für Gartengeräte bis zu einer Grundfläche von maximal 6,0 qm und einem Rauminhalt von maximal 15 cbm sind ebenfalls zulässig.

Die geplante Gartenhütte ist eine Kombination der beiden zulässigen Nebenanlagen und überschreitet mit einer Grundfläche von ca. 8 qm und einem Rauminhalt von ca. 18 cbm die für einen Schuppen zulässigen Maße.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bereits das gemeindliche Einvernehmen für die Zulassung einer Gerätehütte in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche erteilt. Diese für Gartengeräte bestimmte Hütte hat die zulässigen Maße eingehalten.

In Anbetracht dessen, dass mit dem beantragten Gartenhaus die gemäß der Landesbauordnung verfahrensfreien Maße eingehalten werden bestehen keine städtebaulichen Bedenken, dem vorliegenden Antrag die erforderlichen Befreiungen zu erteilen.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mittlerer Siegenberg“ 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 Befreiungsantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.