

Datum: 24.06.2022  
Amt: 60 - Ortsbauamt  
Verantwortlich: Franke, Ulrike  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang:

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Breslauer Straße 24, Flst.331/3**  
**- Umbau und Nutzungsänderung UG**  
**- Errichtung Carport**  
**- Errichtung Geschirrhütte**

**Ausschuss für** 12.07.2022 **öffentlich** **beschließend**  
**Technik und Umwelt**

**Anlagen:**  
Lageplan v. 22.06.2022, M 1:500  
Carport Ansicht Ost-West v. 22.06.2022  
Geschirrhütte Ansicht v. 22.06.2022

**Kommunikation:**

Priorität E: ./.

**Finanzielle Auswirkungen:**  Ja  Nein

Ergebnishaushalt  Investitionsmaßnahme  
Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag:

	<b>Ausgaben in €</b>	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	<b>Einnahmen in €</b>	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.
  3. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rißhalde – Bebauungsplanänderung“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
  4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
    - 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 Die Dachfläche des Carports und der Hütte ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
    - 4.3 Der Carport ist in offener Bauweise auszuführen. Geschlossene Seitenwände sind nicht zulässig.
    - 4.4 Die Geschirrhütte ist als Fahrradunterstand zu nutzen.
    - 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.

### **Sachdarstellung:**

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Umbau und Nutzungsänderung des Untergeschosses, die Errichtung eines Carports sowie die Befreiung für die Errichtung einer Geschirrhütte in der Breslauer Straße 24, Flurstück 331/3.

Das Grundstück Breslauer Straße 24 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rißhalde - Bebauungsplanänderung“, rechtskräftig seit 11.04.1964, in einem Reinen Wohngebiet. Die baulichen Anlagen verstoßen in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Carport und Geschirrhütte).
- Garagen nur an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen (Carport).
- Nebengebäude sind nicht zulässig (Geschirrhütte).

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 Einliegerwohnung im Untergeschoss des Wohngebäudes künftig als Heilpraktiker Praxis zu nutzen.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger, hierzu zählt die geplante Heilpraktiker Praxis, sind in Reinen Wohngebieten, gem. § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Räume zulässig. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Die Zufahrtsfläche der Doppelgarage soll mit einem Carport überbaut werden um zusätzliche, geschützte Stellplatzfläche zu schaffen. Als ökologischer Ausgleich wird eine extensive Dachbegrünung gefordert.

Entsprechende Befreiungen zur Errichtung von Garagen/Carports außerhalb der vom Bebauungsplan vorgesehenen Stelle wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits erteilt, aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für die Fahrräder und Roller der Familie ist im Vorgartenbereich die Errichtung einer Hütte mit ca.37,5 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Grundsätzlich ist die Errichtung von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume, Toilette oder Feuerstätte bis 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt 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.

Der maßgebende Bebauungsplan lässt keine Nebengebäude zu. Entsprechende Befreiungen für Gerätehütten wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rißhalde – Bebauungsplanänderung“ bisher nicht erteilt.

In der beantragten Geschirrhütte sollen vor allem die Fahrräder der Familie untergestellt werden. Im Hinblick darauf, dass bei Neubauvorhaben inzwischen Fahrradstellplätze gesetzlich gefordert werden, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken, die erforderliche Befreiung für die beantragte Geschirrhütte, die vorrangig als Fahrradunterstand zu nutzen ist, zu erteilen. Als ökologischer Ausgleich wird eine extensive Dachbegrünung gefordert.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rißhalde - Bebauungsplanänderung“ 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 Bau- und Befreiungsantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.