

Datum: 26.05.2023
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

Antrag auf Befreiung
Weinbergstraße 49, Flst.2532
- Errichtung einer Einfriedung
- Aufstellung Mülltonnenbox
- Errichtung PV-Anlage auf Garage

Ausschuss für 11.07.2023
Technik und Umwelt

öffentlich

beschließend

Anlagen:

Lageplan v. 13.10.2022, M 1:500
Außenanlagenplan v. 12.05.2023, unmaßstäblich
Ansicht Mülltonnenbox
Ansicht Zaun

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 „Weinbergstraße - Mitte“ 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.
Die Entwässerung ist nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.
 - 3.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 3.3 Die Dachfläche der Garage ist extensiv zu begrünen.
 - 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 werden Befreiungen für die Errichtung einer Einfriedung, Aufstellung einer Mülltonnenbox und einer PV-Anlage auf der Garage auf dem Flurstück Nummer 2532, Weinbergstraße 49.

Nicht Bestandteil dieses Verfahrens sind die in den Planunterlagen dargestellten massiven Geländeänderung. Hierfür ist ggf. ein separates Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Die Errichtung einer Einfriedung, eine Mülltonnenbox und die PV-Anlage gehören zu den nach § 50 Abs.1 der Landesbauordnung (LBO) verfahrensfreien Vorhaben. Eine Baugenehmigung ist nicht erforderlich. Allerdings müssen nach § 50 Abs.5 LBO auch verfahrensfreie Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weinbergstraße - Mitte“, rechtskräftig seit 26.11.2004 in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Die Bauvorhaben verstoßen in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- Flachdächer von Garagen sind mit Erde zu überdecken und mit bodendeckenden Gehölzen, Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen.

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.

Entlang der Grundstücksgrenze soll ein 1,20 m hoher Doppelstabmattenzaun errichtet werden. Der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben zu Einfriedungen. Somit sind die Bestimmungen des § 34 BauGB maßgebend, wonach sich ein Vorhaben nach Art und Maß der in der Umgebung vorhandenen Bebauung einfügen muss. Die Einfriedungen in der nördlichen Weinbergstraße sind ca. 1,00 m hohe Holz- und Metallzäune, sodass aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung des 1,20 m hohen Doppelstabmattenzauns bestehen.

Im südlichen Zugangsbereich des Grundstücks soll für die Mülltonnen eine Box errichtet werden. Neben praktischen Erwägungen soll dadurch auch ein schöneres Erscheinungsbild erreicht werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Da die Dachfläche der Doppelhaushälfte wegen der Dachgaube und Abstandsbestimmungen nicht ausreichend Platz für die gesetzlich erforderliche PV-Anlage bietet, soll eine PV-Anlage auf dem Flachdach der Garage errichtet werden. Die vom Bebauungsplan festgesetzte Erdüberdeckung der Garage und Bepflanzung mit Gehölzen, Gräsern und Wildkräutern ist wegen der flach aufliegenden Module nicht realisierbar.

Da heute PV-Anlagen-Systeme existieren, die die technische Möglichkeit zur Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung bieten, wird anstelle der vom Bebauungsplan geforderten bepflanzten Erdüberdeckung eine extensive Dachbegrünung gefordert.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weinbergstraße - Mitte“ 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 Antrag auf Befreiung das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.