

Datum: 14.06.2023
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

**Antrag auf Befreiung
Friedrichstraße 11, Flst.369/3
- Einrichtung einer Grundstückseinfriedung
- Aufstellen eines Gartengerätehauses
- Nachgenehmigung vorhandener Terrassen mit Pavillon und Außentreppe**

**Ausschuss für 11.07.2023 öffentlich beschließend
Technik und Umwelt**

Anlagen:
Lageplan v. 05.06.2023, M 1:500
Grundriss EG v. 05.06.2023, M 1:100
Ansicht Außentreppe v. 05.06.2023
Ansicht Pavillon und Terrasse v. 05.06.2023
Ansicht Gerätehaus v. 05.06.2023
Ansicht Zaun Rhombus v. 05.06.2023

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 notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ayösch – 1.Änderung“ für das Aufstellen des Gartengerätehauses und der Nachgenehmigung der Außentreppe, der Terrassen und den Pavillon 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 Der Versiegelungsgrad der Terrassen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 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.
4. Das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB wird **nicht** erteilt für die Einfriedung.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Befreiung für die Einrichtung einer Grundstückseinfriedung, Aufstellen eines Gartengerätehauses und die Nachgenehmigung vorhandener Terrassen mit Pavillon und einer Außentreppe auf dem Flurstück Nummer 369/3, Friedrichstraße 11.

Nach § 50 Abs.1 der Landesbauordnung (LBO) sind alle diese Vorhaben verfahrensfrei. Sie benötigen keine Baugenehmigung. Allerdings müssen auch verfahrensfreie Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen, gem. § 50 Abs.5 LBO

Das Grundstück Friedrichstraße 11 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ayösch – 1.Änderung“, rechtskräftig seit 01.11.1974 in einem Allgemeinen Wohngebiet. Die Bauvorhaben verstoßen in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Einfriedung, Terrassen, Pavillon und Außentreppe).
- Nebenanlagen sind nicht zuzulassen (Gartengerätehaus).
- Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sollen als einfache Holzzäune oder als Hecken hinter ca. 10 cm hohen Einfassungssteinen hergestellt werden. Gesamthöhe maximal 0,90 Meter.

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.

Vorgesehen ist eine Einfriedung, als fester Sichtschutz aus Aluminium, um den ganzen Gartenanteil entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksgrenze. Die Höhe von überwiegend 1,80 Meter wird vom Antragsteller mit Schutz vor Einblicken in das Grundstück (Erholung) und die Wohnung (Schutz) begründet. Seiner Ansicht nach widerspricht die Pflanzung einer Hecke in dieser Ausdehnung den zukünftigen klimatischen und ökologischen Entwicklungen (Wasserverschwendung). An der Innenseite der Einfriedung sollen Pflanzen, die einen geringen Wasserbedarf aufweisen und große Hitze vertragen, gepflanzt werden. Da diese bodennahen Stauden keinen umfangreichen Sichtschutz gewähren, ist die Errichtung der 1,80 m hohen, geschlossenen Einfriedung vorgesehen.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen, auch im Hinblick auf Folgeanträge, erhebliche Bedenken gegen die Errichtung einer 1,80 Meter hohen geschlossenen baulichen Einfriedung entlang des Gehweges.

Neben der erdrückenden Wirkung einer so hohen geschlossenen „Wand“ direkt am Gehweg, ist es auch städtebaulich nicht gewollt. Im Bebauungsplan sind deshalb zu Einfriedungen entsprechende Festsetzungen vorhanden, wonach diese eine Höhe von maximal 0,90 Meter haben und offen oder grün sein sollen.

Entsprechende Befreiungen wurden bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ayösch-1.Änderung“ nicht erteilt.

Keine Bedenken bestehen, die nachträgliche Befreiung für die Außentreppe, die durch eine Drehung um 90 Grad künftig parallel zur Hauswand geführt werden soll, zu erteilen.

Das Gartengerätehaus mit einem Rauminhalt von ca. 8 m³, in dem auch die Fahrräder abgestellt werden sollen, ist innerhalb des Baufenster vorgesehen. Allerdings lässt der Bebauungsplan keine Nebenanlagen zu. Da es im Haus keine Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gibt und bei Neubauvorhaben Stellplätze für Fahrräder Pflicht sind, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken, hierfür die erforderliche Befreiung zu erteilen.

Der neue Eigentümer des Gartengrundstücks möchte die bereits vorhandenen Terrassen und den Pavillon nachträglich legitimieren.

Die mit dem Pavillon überdachte Terrasse hat eine Fläche von 16 m², der Freisitz, auf dem vorher eine Gerätehütte stand die entfernt wurde, ist 9 m² groß.

Bei einer Gesamtfläche von 25 m², von denen 16 m² überdacht sind, kann die nachträgliche Befreiung erteilt werden, zumal die LBO Terrassenüberdachung bis 30 m² zu den verfahrensfreien Vorhaben zählt.

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, dem vorliegenden Befreiungsantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB für das Gartengerätehaus, die Außentreppe, die Terrassen und den Pavillon zu erteilen.

Das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB wird **nicht** erteilt für die Einfriedung.