

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2017073/1

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	Sitzung am: 01.06.2017 TOP: 2.5
Amt: Amt 65	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2017073/1
	Az.:	erstellt am: 05.05.2017

Betreff

Bebauungsplan Nr. 11 "Geuzer Straße"
hier: Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der hinteren Baugrenze
- für das Grundstück Geuzer Straße 17

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	01.06.2017: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	01.06.2017	laut BV

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Ina Rauer		22.05.2017

Beschlussentwurf

Der Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss beschließt, für den Anbau an das vorhandene Wohnhaus auf dem Grundstück Geuzer Straße 17 die Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB von der Festsetzung der hinteren Baugrenze und damit eine Überschreitung von 7,5 m zuzulassen.

Gesetzliche Grundlagen:

§ 31 (2) BauGB i. V. m. BP 11 ; § 40 VwVfG

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Der Antragsteller wohnt auf dem Grundstück Geuzer Str.17 und beabsichtigt die Erweiterung seines Wohnhauses als seitlichen, zweigeschossigen Anbau mit einer Breite von 5,0 m und einer Länge von 13,0 m. Er stellte dafür einen Antrag auf Befreiung von der festgesetzten Baugrenze. Das Gebäude soll an das vorhandene Nachbargebäude angebaut werden.- **Anlage 1**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 11 "Geuzer Straße".

Im Bebauungsplan ist für das Grundstück ein Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer 1-2-geschossigen, geschlossenen Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist entlang der Geuzer Straße durch eine Baulinie, im hinteren Grundstücksbereich durch eine Baugrenze definiert.- **Anlage 2**

Der Bauantrag ist zunächst nach § 30 (1) BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist das Vorhaben zulässig.

Hinsichtlich der festgesetzten **überbaubaren Grundstücksfläche** ist das Vorhaben gemäß § 30 (1) BauGB **nicht** zulässig.

Die festgesetzte Baugrenze wird mit dem geplanten Neubau um ca. 7,5.m überschritten – **Anlagen 1 und 3**

Die Erschließung ist zweifelsfrei gesichert.

Nach § 31 BauGB können Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden. Ausnahmen lässt der Bebauungsplan ausdrücklich nicht zu.

Bleibt die Prüfung, ob eine Befreiung nach § 31 BauGB möglich ist.

Danach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern
oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist
oder
3. die Durchführung zu einer offensichtlich nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung - Überschreitung der hinteren Baugrenze - nicht berührt.

Die Prüfung der unter § 31 (2) BauGB genannten Alternativen ergibt Folgendes:

Zu 1.

Gründe des Wohls der Allgemeinheit liegen nicht vor, deshalb kommt Nr. 1 nicht in Betracht.

Zu 2.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Die Überschreitung der hinteren Baugrenze von 7,5 m kann befürwortet werden.

Das Baufeld ist im Bebauungsplan relativ kleinbemessen.

Das Grundstück ist mit 10,25m eines der schmalsten in der Geuzer Straße. Eine Möglichkeit zur Erweiterung des Wohnhauses besteht nur in den Hofbereich hinein.

Dem Katasterauszug –**Anlage 3**- ist zu entnehmen, dass sich auf der Fläche des geplanten Anbaus Gebäude befinden, welche vorher abgerissen werden müssen.

Dem Katasterauszug ist auch zu entnehmen, dass auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück bereits ein zweigeschossiger Anbau existiert. Hier soll angebaut werden.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist ebenfalls ein Gebäude vorhanden.

Auf beiden Nachbargrundstücken ist die Baugrenze in gleicher Weise überschritten, so dass der geplante Anbau weder aus dem Rahmen, noch optisch ins Gewicht fällt.

Die Überschreitung der Baugrenze gemäß Anlage 1 ist städtebaulich vertretbar.

Zu 3. Kommt nicht in Betracht

Die Abweichung unter Nr. 2 ist unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beide Belange wurden bereits geprüft und sind vertretbar.

Die Verwaltung ist zur fehlerfreien Ermessensausübung nach § 40 VwVfG verpflichtet.

Der vorliegende Tatbestand rechtfertigt die Erteilung der Befreiung nach § 31 (2) BauGB für die Überschreitung der hinteren Baugrenze um 7,5 m zur Realisierung des Wohnhausanbaus.

Die beantragte Befreiung für das o. g. Vorhaben ist somit nach § 31 (2) BauGB zulässig.



Anlage 1.pdf



Anlage 2.pdf



Anlage 3.pdf