

BESCHLUSSVORLAGE

Zuständiger Fachbereich: 2 Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen
Sachbearbeiter: Tanja Barczynski
Aktenzeichen: 521 121; 111 420 5; 111 410 00
Datum: 15.01.2018

Vorlagen-Nr.: OGrat Ellerstadt-2018-000004
TOP Nr. 15.

Bauvoranfrage Lamsheimer Straße 9, Flur-Nr. 2088/9, Ellerstadt, Umbau und Erweiterung einer Scheune in ein Einfamilienwohnhaus hier: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ' Kirchgewanne 3. Fassung' bezüglich der Bauweise

Beratungsfolge	Termin	Zweck	Öffst:	TOP
Bau- und Friedhofsanschuss Ellerstadt	29.01.2018	Beratung und Beschlussfassung	öffentlich	5.
Ortsgemeinderat Ellerstadt	30.01.2018	Beratung und Beschlussfassung	öffentlich	15.

<u>Zur Genehmigung an:</u> Bürgermeister Torsten Bechtel Ortsbürgermeister Helmut Rentz	Finanzielle Auswirkungen: Nein
Anlagen: Ja	Anzahl: 6

Sachverhalt

Nach den vorliegenden Unterlagen der Bauvoranfrage beabsichtigen die Bauherren den Umbau und eine Erweiterung einer Scheune in ein Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 2088/9, Lamsheimer Straße 9 in Ellerstadt.

Die Bauherren planen die vorhandene Scheune / Garage teilweise abzureißen und mit einem Wohnhaus zu bebauen.

Das geplante Einfamilienwohnhaus soll 2-geschossig werden und einen Giebel in Richtung Lamsheimer Straße erhalten. Damit soll die vorhandene Haus-Hof-Bauweise in der Lamsheimer Straße und somit das Straßenbild weitergeführt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kirchgewanne 3. Fassung“. Das Vorhaben beurteilt sich daher nach § 30 BauGB. Nach § 30 BauGB ist das Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Das Grundstück liegt im Teilbereich A des Bebauungsplanes, der in diesem Bereich eine eingeschossige Bebauung und eine geschlossene Bauweise (Hausgruppe) vorgibt.

Daher ist das Vorhaben nur im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bauweise und der überbaubaren Fläche zulässig.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

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

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

Der Bebauungsplan „Kirchgewanne“ aus dem Jahr 1970 wurde u. a. zur Überplanung des Bereiches Haardtstraße / nördlich der Haardtstraße aufgestellt. Das Grundstück Flur-Nr. 2088/9 war damals bereits bebaut und wurde, um das Straßenbild der Haardtstraße am östlichen Ende abschließend einheitlich zu gestalten, mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Laufe der Jahre wurde das Grundstück um das westlich angrenzende Nachbargrundstück erweitert. An das vorhandene eingeschossige Wohnhaus wurde 1975 ein 2-geschossiges Wohnhaus angebaut, sowie in den späteren Jahren ein Pool errichtet.

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück Haardtstraße 48, Flur-Nr. 2094/5, Bebauungsplankonform bebaut und bildet in der Örtlichkeit den Abschluss der Bebauung südlich der Haardtstraße.

Die Bauherren haben in einer zeichnerischen Darstellung das geplante Bauvorhaben räumlich dargestellt.

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass sich das geplante Bauvorhaben grundsätzlich in das Ortsbild einfügt. Die verdichtete Bebauung in der Lamsheimer Straße wird fortgeführt und bildet einen Abschluss der Bebauung in diesem Straßenzug.

Somit sind die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Bauweise gegeben. Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung, der Befreiung zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Die Ortsgemeinde Ellerstadt erteilt aufgrund der vorgelegten Planung der Bauvoranfrage die erforderliche Zustimmung für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kirchgewanne 3. Fassung“ hinsichtlich der Bauweise und der überbaubaren Fläche für den Umbau und eine Erweiterung einer Scheune in ein Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 2088/9, Lamsheimer Straße 9 in Ellerstadt.

Im Auftrag

Tanja Barczynski