

Federführung: Bauamt	Datum: 10.07.2019
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21:Bauanträge im Jahr 2019/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	23.07.2019	öffentlich	Beschluss

### **Gegenstand der Vorlage**

#### **Einvernehmen zu Bauanträgen**

- Terrassenflächen und Pavillon in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- Meisenstraße 4 (Flst. Nr. 223/1)

#### **Sachverhalt:**

Die Bauherrin beantragt die nachträgliche Befreiung von zwei Terrassenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie für die Aufstellung des Pavillons auf einer der Terrassen auf dem Grundstück Meisenstraße 4.

Im Zeitpunkt der Genehmigung lag das Grundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Stöckle“, in Kraft getreten am 11.02.1972. Das Bauvorhaben wurde am 06.11.1975 endgültig genehmigt; zudem wurden – mit Blick auf das laufende Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans – die Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenzen und -linien erteilt. Am 13.02.1976 trat dann der geänderte Bebauungsplan „Stöckle“ in Kraft.

Selbst die bereits genehmigten Terrassenflächen wurden bei der Festsetzung des Baufensters jedoch nicht berücksichtigt, vielmehr wurden die Baugrenzen und -linien direkt auf den Grundriss des Gebäudes gelegt. In Kombination mit der Regelung, dass Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig sind, bedeutet dies ein Generalverbot für jegliche Nebenanlagen, für die kein Bestandsschutz aus früheren Genehmigungen besteht.

Die ursprünglich genehmigten Terrassenflächen wurden später, ohne die deshalb erforderliche Befreiung zu beantragen, umgestaltet und dabei vergrößert sowie ein Pavillon auf einer Terrasse errichtet. Sowohl die Terrassen, als auch der Pavillon hätten als Nebenanlagen nach § 50 Abs. 1 LBO tatsächlich verfahrensfrei errichtet werden können, wenn nicht im Bebauungsplan ein entsprechendes Verbot festgesetzt worden wäre. Zu berücksichtigen ist auch, dass die zu befreienden Flächen der Größe nach angemessen sowie nach der Baunutzungsverordnung von 1968 Nebenanlagen gar nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, das Einvernehmen zur nachträglichen Befreiung der beiden Terrassen und des Pavillons zu erteilen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt, das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2

BauGB zur erforderlichen Befreiung für die zwei Terrassenflächen sowie die Terrassenüberdachung (Pavillon) zu erteilen.

**Finanzierung:**

**Letzte Beratung:**

TA 03.07.1975 (Einvernehmen zum Bauantrag für das Wohnhaus)

**Anlagenverzeichnis:**

auszugsweise Gegenüberstellung der Bebauungspläne „Stöckle“ von 1972 und 1976,  
Darstellung der genehmigten und veränderten Terrassenflächen