

Federführung:	Bauamt	Datum:	06.09.2021
Sachbearbeiter:	Tobias Adolph	AZ:	632.21: Bauanträge im Jahr 2021/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	14.09.2021	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

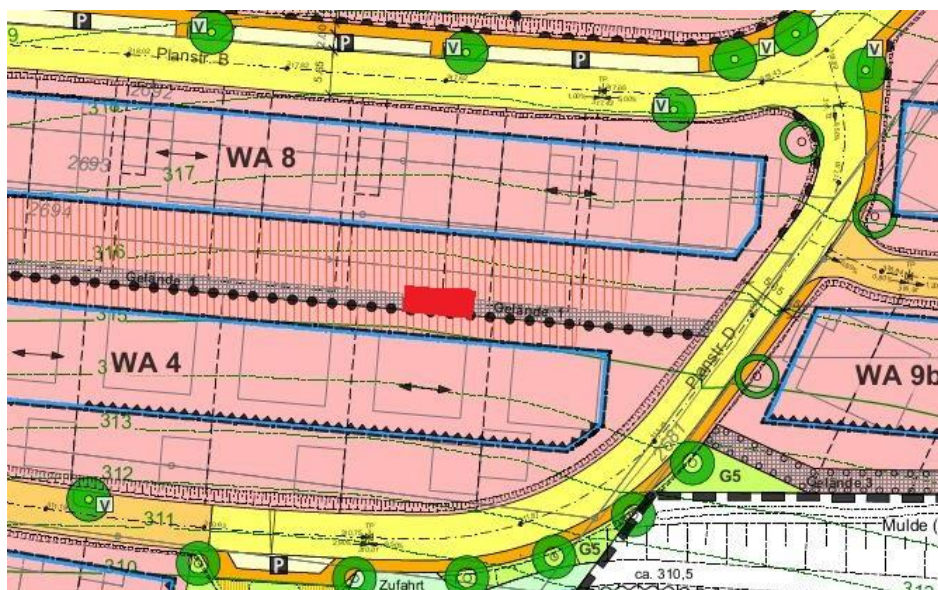
Einvernehmen zu Bauanträgen

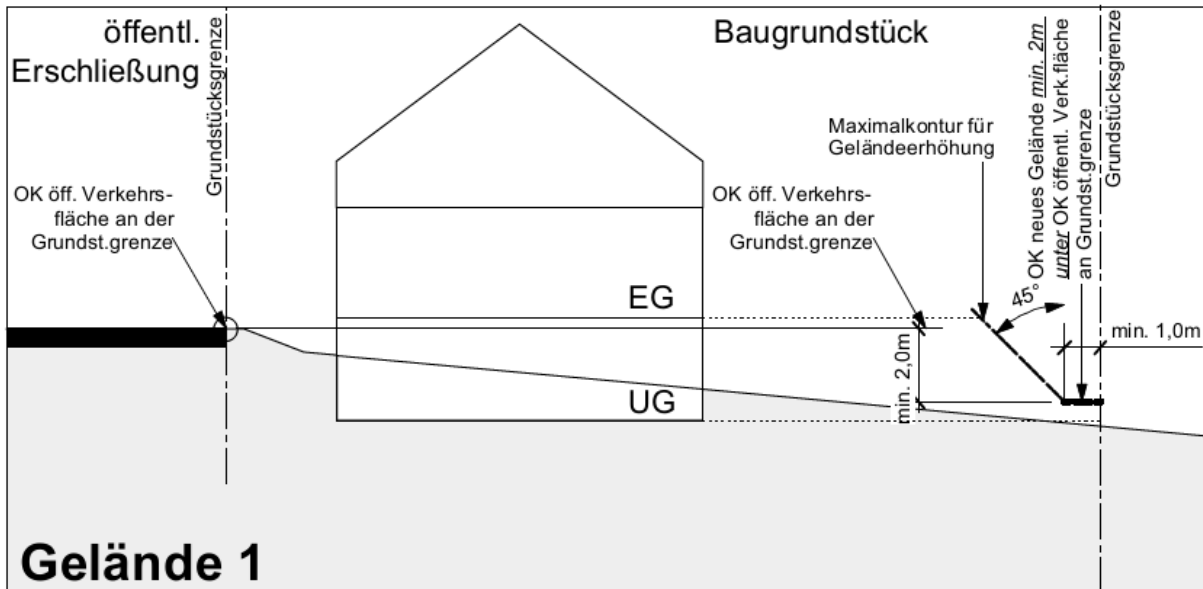
- Bauvoranfrage
- Errichtung einer Terrasse mit oder ohne Whirlpool an der südlichen Grundstücksgrenze
- In der Hälde 3/2 (Flst. 5689/8)

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte eine Bauvoranfrage zur Zulässigkeit einer Terrasse, alternativ mit oder ohne Whirlpool, an der südlichen Grundstücksgrenze des Wohnbaugrundstücks In der Hälde 3/2 ein. Konkretisiert wird die Bauvoranfrage durch sieben Fragen, die von der Baurechtsbehörde zu beantworten sind. Die Gemeinde kann im Rahmen der Bauvoranfrage nur zur potentiellen Ausführung des Vorhabens aus bauplanungsrechtlicher Sicht Stellung nehmen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hälde“, der 2014 in Kraft trat. In der Gemeinderatssitzung am 20. Juli 2021 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst, welcher genau den Bereich der festgesetzten Maximalkonturen (hier „Gelände 1“) betrifft:





Die Änderung war erforderlich, da durch einen Formulierungsfehler im Textteil sämtliche bauordnungsrechtlich verfahrensfreien Nebenanlagen auch ohne Beachtung der Maximalkontur hätten errichtet werden dürfen. Durch die Änderung wird klargestellt, dass Nebenanlagen auch zukünftig nur ausnahmsweise innerhalb der Maximalkontur zugelassen werden können, wenn die das Ortsbild prägende Hanglage erhalten bleibt.

Diese Voraussetzung ist offensichtlich nicht erfüllt, wenn das Vorhaben auf der vollen Grundstücksbreite, unmittelbar an der südlichen Grenze und die Maximalkontur überragend realisiert werden soll. Das Vorhaben kann somit weder generell, noch ausnahmsweise zugelassen werden. – Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Vorhaben – unter Einhaltung der übrigen baurechtlichen Vorschriften (Grundflächenzahl, Abstandsflächen usw.) – außerhalb des festgesetzten „Geländes 1“ oder durch Abgrabung im Bereich der Maximalkontur – bereits jetzt grundsätzlich zulässig ist.

Aus den eingegangenen Einwendungen geht hervor, dass ein Überschreiten der Maximalkontur in der geplanten Art und Weise auch seitens der unmittelbar betroffenen Nachbarn abgelehnt wird, da diese sich auf die Festsetzungen im Bebauungsplan „Hälde“ verlassen hätten.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zur Bauvoranfrage zu versagen, da eine spätere Realisierung des Vorhabens unter Nichtbeachtung der festgesetzten Maximalkontur den ursprünglichen Planungsgrundzügen und den neuen Festsetzungen des laufenden Bebauungsplanänderungsverfahrens widersprechen würde.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, analog nach § 36 Abs. 2 i. V. m. § 33 BauGB kein Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen, da es den Festsetzungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 20. Juli 2021 zur Änderung des Bebauungsplans „Hälde“ widerspricht.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

-

Anlagenverzeichnis:

Bauzeichnungen, Anmerkungen des Antragsstellers