

Federführung: Bauamt	Datum: 15.07.2022
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21: Bauanträge im Jahr 2022/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	26.07.2022	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen zu Bauanträgen

- Terrassenüberdachungen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- In der Hälde 29 und 29/1 (Flst. 5658/1 und 5658)

Sachverhalt:

Die Antragsteller planen die Errichtung zweier Terrassenüberdachungen auf den Grundstücken In der Hälde 29 und In der Hälde 29/1. Die Überdachungen sollen insbesondere Schutz vor Sonneneinstrahlung und Regen bieten.

Beide Grundstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hälde“, der am 02.05.2014 in Kraft trat. – Die für das Plangebiet erlassene Veränderungssperre umfasst nur die Teilflächen, für die ein bestimmtes Geländeprofil festgesetzt wurde, also die „Gelände 1 bis 5“. Das laufende Bebauungsänderungsverfahren und die Veränderungssperre sind deshalb für die hier behandelten Vorhaben nicht relevant.

Gemäß Bebauungsplan (Textteil Nr. 4 Abs. 2) dürfen Terrassenüberdachungen zwar die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten. Beide Vorhaben überschreiten die Baugrenze jedoch um ungefähr das Doppelte. Der Bebauungsplan erlaubt Nebenanlagen zwar auch innerhalb der nichtüberbaubaren Flächen, also außerhalb des Baufensters, doch handelt es sich bei Terrassen nicht um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wenn diese unmittelbar mit dem Wohngebäude verbunden sind. Zudem liegt bezüglich der Überdachung ein Abstandsflächenverstoß zur gemeinsamen Grundstücksgrenze der beiden Doppelhaushälften vor, der jedoch durch eine gegenseitige Anbaubaulast kompensiert werden könnte.

In einem vergleichbaren Fall in der Brühlwiesen 13/1 wurde bereits das Einvernehmen erteilt. Auch hier scheint eine Befreiung städtebaulich vertretbar, da ein Sonnen- und Witterungsschutz in unmittelbarer Nähe zum Wohngebäude nachvollziehbar ist und bereits in zahlreichen abweichenden Ausführungen realisiert wurde.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zu einer bauplanungsrechtlichen Befreiung zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, das Einvernehmen zur beantragten Überschreitung der Baugrenze mit der Terrassenüberdachung um mehr als die bereits zulässigen 1,5 m nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu erteilen.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

Vgl. AUT 10.03.2020 (Befreiung: Terrassenüberdachung)

Anlagenverzeichnis:

Lageplan und Baubeschreibung