

Federführung: Bauamt	Datum: 29.09.2017
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21: Bauanträge im Jahr 2017/Jobi&Raba

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Umwelt und Technik	17.10.2017	Beschluss

Gegenstand der Vorlage
Einvernehmen zu Bauanträgen
- Erdauffüllung/Gartenhaus an der Allmendstr. 13/2 und 13/3 (Flst. 5622)

Sachverhalt:

Geplant ist die Errichtung eines Gartenhauses auf der südlichen Grundstücksgrenze an der Allmendstraße 13/2 und 13/3 sowie im angrenzenden Bereich eine Erdauffüllung.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hälde“, in Kraft getreten am 02.05.2014.

A. Geländeauffüllung:

Gemäß § 3.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan darf „entlang der Grundstücksgrenze zum talseitigen Nachbargrundstück das Gelände nur innerhalb der im Systemschnitt „Gelände 1“ festgesetzten Maximalkontur erhöht werden“.

Ausnahmen sind ausdrücklich nicht zugelassen, weshalb nur eine Befreiung nach § 36 (1) i.V.m. § 31 (2) BauGB in Frage käme. Da die im Gesetz genannten Befreiungstatbestände nicht vorliegen, wird von Seiten der Verwaltung aus dafür plädiert, das Einvernehmen hierzu zu versagen.

Von besonderer Bedeutsamkeit ist, dass die Ausgestaltung der Böschungsverläufe zwischen zwei Bauzeilen bereits Beratungsgegenstand im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hälde“ war. Die Ausschussmitglieder erinnern sich sicher daran, dass aufgrund der vorhandenen Höhendifferenz von ca. 5 m zwischen den beiden Straßen natürlich bereits frühzeitig erkennbar war, dass die Ausgestaltung der Höhenverstaffelung zwischen diesen beiden Bauzeilen von Bedeutsamkeit sein wird. Klar war, dass die Oberlieger es wünschen, ihr Grundstück maximal auf der Südseite auszunützen und dass dann an der Grenze zum unterliegenden Grundstück eine Stützmauer errichtet worden wäre. Deshalb hat das Gremium im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine genaue Regelung über die Ausgestaltung der Gefällesituation zwischen diesen beiden Bauzeilen gelegt.

B. Gerätehütte:

Anders verhält es sich mit der geplanten Gerätehütte. Im gesamten Gebiet sind schon kleine Gerätehütten aufgestellt worden. Da sie außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, wurden regelmäßig entsprechende Befreiungen nach § 36 (1) i.V.m. § 31 (2) BauGB erteilt. Diese Gerätehütte kann auch innerhalb des bezeichneten Problems der Böschung errichtet werden.

C. Fazit:

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, der geplanten Erdauffüllung das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 (1) i.V.m. § 31 (2) BauGB nicht zu erteilen. Der geplanten Gerätehütte kann jedoch das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 (1) i.V.m. § 31 (2) BauGB erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, dem geplanten Bauantrag bzgl. der angestrebten Erdauffüllung das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 (1) i.V.m. § 31 (2) BauGB nicht zu erteilen. Dem Bauvorhaben hinsichtlich der Realisierung der Gerätehütte kann jedoch das Einvernehmen nach § 36 (1) i.V.m. § 31 (2) BauGB erteilt werden.

Finanzierung:

Letzte Beratung:

Anlageverzeichnis: Lageplan, Grundriss und Schnitt