



STADT RADEBEUL

- DER OBERBÜRGERMEISTER -

X	Beschlussvorlage
	Mitteilung über Eilentscheidung
	Informationsvorlage

Vorlagennr.: SEA 12/12 – 09/14

Gremium: Stadtentwicklungsausschuss

federführendes Amt: Stadtpl.-u.Bauaufsichtsamt

Stand des Verfahrens:					
Gremium:	Stadtentwicklungsausschuss		Sitzungstermin:	08.05.2012	
Beratungsstatus:	x	zur Beschlussfassung	Öffentlichkeit:	X	öffentlich
		zur Vorberatung			nichtöffentlich

Beschlussfassung:					
abgestimmt am:	08.05.2012	ausgefertigt am:	10.05.2012		
stimmberechtigte Mitglieder:			11		
davon anwesend:	9	Nichtteilnahme:	-		
dafür:	5	dagegen:	3	Enthaltungen:	1



Siegel, Unterschrift

Gegenstand der Vorlage:

Beschluss über die Zulässigkeit einer Befreiung von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 „Wohnbebauung Waldstraße“ auf dem Flurstück 676/32 (Fontanering)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss vom 03.04.2012 beschließt:

In Anwendung von § 31 Abs. 2 BauGB wird dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 vom 19.03.2012 zur Überschreitung des Baufeldes zur Errichtung einer Garage auf dem Flurstück 676/32 (Fontanering) stattgegeben.

bisheriger und weiter vorgesehener Verfahrensgang:							
<i>Gremium</i>	<i>Datum</i>	<i>ö./nö.</i>	<i>Beratungsempfehlung</i>			<i>Änderung Beschlussvorschlag</i>	
			<i>einstimmig</i>	<i>mehrheitlich</i>	<i>abgelehnt</i>	<i>ja</i>	<i>nein</i>
SEA	03.04.2012	ö				x	
SEA	08.05.2012	ö		x			x

Fassung vom: 22.01.2010

Dateiname : H:\Winword\1_BGM\SEA\2012\SEA\SEA 12-12Befreiungsantrag.DOC



rechtliche Grundlagen:

§§ 31 und 33 BauGB sowie § 9 Abs. 3 Nr. 8 der Hauptsatzung

Angabe der finanziellen Auswirkungen:

finanzielle Auswirkungen:		ja	X	nein
<u>Bestätigung:</u>	Mitzeichnung federführendes Amt:	<i>[Handwritten Signature]</i>	Datum:	23.4.12
	Mitzeichnung Geschäftsbürgermeister:	<i>[Handwritten Signature]</i>	Datum:	23.4.12

[Handwritten Signature]

Wendsche

Begründung:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 62 ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 01.03.2011 in Kraft getreten.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer Garage nördlich außerhalb seines Baufeldes vorzunehmen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist geregelt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und/oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Auf dem betreffenden Grundstück sind keine Flächen für Garagen und Carports festgesetzt. Die Garage müsste somit in dem Baufeld errichtet werden.

Der Antragsteller führt aus, dass das Baugrundstück mit 505m² relativ klein ist. Auf Grund des vorgegebenen Baufeldes – Grundstückslänge 25m und Baufeldlänge 18m – ist die Einordnung der Garage im Baufeld für ihn problematisch. Zur südlichen Nachbargrenze würden, bei Errichtung des Wohngebäudes, kaum mehr als der Mindestabstand verbleiben.

Das Wohngebäude soll an der nördlichen Grenze des Baufeldes eingeordnet werden, die Garage soll nördlich des Baufeldes (außerhalb) errichtet werden (siehe Anlage).

Zu prüfende Voraussetzungen für eine Befreiung:

1. Es handelt sich vorliegend um ein Vorhaben nach § 29 Abs. 1 BauGB; das Vorhaben befindet sich in einem Plangebiet nach § 30 BauGB. Insoweit ist vorliegend eine Prüfung nach § 31 Abs. 2 BauGB anzustellen.

Gemäß § 31 Satz 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und die Durchführung der Planung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Diese allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind vorliegend gegeben. Der ursprüngliche Planungsgedanke hatte diesen Fall nicht betrachten können, da die vom Vorhabenträger vorgenommene Grundstücksaufteilung nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war.

Dateiname : SEA 12-12.DOC



[Handwritten Signature]

Das Planungsziel zwischen beiden Baufeldern einen unbebaubaren Abstand zu belassen, wird nicht aufgegeben, da das bereits errichtete nördliche Gebäude das Baufeld nicht voll ausnutzt. Das Vorhaben erfordert keine förmliche Umplanung. Eine Verallgemeinerung auf andere Baufelder ist kaum zu erwarten.

2. Die Befreiung / Abweichung ist unter Würdigung der nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Der betroffene Nachbar stimmt dieser Befreiung zu.

Im Ergebnis dieser Prüfung ist festzustellen, dass die tatbestandsmäßigen Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB für eine Befreiung gegeben sind.

Entsprechend § 9 Abs. 3 Nr. 8 der Hauptsatzung ist der Stadtentwicklungsausschuss für die Entscheidung über die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuständig.

Im Stadtentwicklungsausschuss am 03.04.2012 wurde gefordert, dass ein ausreichender Abstand zwischen dem Wohnhaus auf dem Flurstück 676/31 und der Garage verbleiben soll, damit die Sichtbeziehungen vom Fontanering in die Junge Heide auch zukünftig gegeben sind. Aus diesem Grund regte der SEA an, dass ein Abstand von 10 m nicht unterschritten werden soll. Der Abstand vom Hauptgebäude bis zur Garage beträgt 10,71 m und der Abstand von dem Erker bis zur Garage 9,71 m, entsprechend dem beigelegten Lageplan.

Der Antragsteller verpflichtet sich, auf dem verbleibenden an die Garage angrenzenden Grundstücksteil zum Flurstück 676/31, keine baulichen Anlagen zu errichten.

Anlagen:

Lageplan mit Darstellung der beantragten Befreiung und Bemaßung

Dateiname : SEA 12-12Befreiungsantrag



Uth