

Bereich 63 - Bauaufsicht,
Denkmalpflege
Schnaase, Holger

Datum:
27.03.2008

Mitteilungsvorlage

Beschließendes Gremium:

Betrifft:
Ochtmisser Kirchsteig
Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes - Bau von Doppelhäusern

Beratungsfolge:

Top	Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
	Ö	21.04.2008	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Für zwei Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64/1 "Weißer Berg" liegt ein Befreiungsantrag gemäß § 31 BauGB vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die betroffenen Grundstücke „Einzelhausbebauung“ fest. Die Eigentümer möchten von dieser Festsetzung befreit werden, um zwei Doppelhäuser (4 Doppelhaushälften) errichten zu können.

Den Eigentümern wäre es derzeit möglich, ihre Grundstücke zu teilen und jeweils zwei sehr schmale freistehende Einfamilienhäuser zu errichten, unter Einhaltung der festgesetzten Baugrenzen und der Grundflächenzahl (GRZ).

Aus städtebaulichen Gründen wäre es eher vertretbar, Doppelhäuser zu errichten, anstatt schmale und auf kleinen Grundstücken stehende Einfamilienhäuser.

In der Begründung des Bebauungsplanes heißt es unter Ziffer 3.1:

„Die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen in Anlehnung an eine ortstypische Bebauung als lockere, eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.“

Mit dieser Begründung wird als Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes definiert, eine ortstypische lockere Bebauung herstellen zu wollen. Diese drückt sich durch eine eingeschossige Bebauung aus, und zwar in der Gestalt von Einzel- und Doppelhäusern.

Weiterhin heißt es:

„Um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen, wird eine relativ niedrige GRZ von 0,2 festgesetzt. Neben den Einzelhäusern sind zwei Doppelhäuser zulässig. Die Anzahl der Doppelhäuser wird beschränkt, um den Einzelhauscharakter des Baugebietes sicher zu stellen.“

Um den Befreiungsantrag positiv oder negativ bescheiden zu können, muss im vorliegenden Fall geklärt werden, ob die Festsetzung „Einzelhausbebauung“ einen Grundzug der Planung darstellt.

Eine Befreiung kann nur dann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Sofern die Befreiung versagt wird, bleibt es dem Eigentümer weiterhin unbenommen, sein Grundstück zu teilen und unter Einhaltung der Festsetzungen schmale kleine freistehende Einfamilienhäuser zu errichten. Aus Sicht der Verwaltung werden die Grundzüge der Planung nicht betroffen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung nimmt folgendes zur Kenntnis.

Die Verwaltung beabsichtigt von der Festsetzung „Einzelhaus“ im Bebauungsplan Nr. 64/1 „Weißer Berg“ eine Befreiung mit dem Ziel der Errichtung von zwei Doppelhäusern (4 Doppelhaushälften) zu erteilen, weil als Grundzug der Planung eine lockere ortstypische Bebauung anzusehen ist. Die Errichtung von Doppelhäusern ist städtebaulich vertretbar und erfüllt an dieser Stelle bei Einhaltung der Baugrenzen und der besonders niedrigen GRZ von 0,2 diese lockere ortstypische Bebauung.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 150,--

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Nein

Haushaltsstelle:

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:

Lagepläne

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Anhörung/Beteiligung erforderlich:

Ortsrat: _____

Ortsvorsteher/in: _____

Auszüge an folgende Bereiche bzw. Fachbereiche:

Eingangs- und Sichtvermerke

(gewünschte Vermerke bitte ankreuzen)

☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Entwurfsverfasser/in Datum	Leiter/in des beteilig- ten Bereichs	Leiter/in des/r beteilig- ten Stabsstelle / Fachbereichs	Dez. VI	Dez. V	FBL 3	Dez. II	OB	Ratsbüro