TOP:

Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung / Wirtschaftsförderung

Vorl.Nr.: 2008/00238

Datum: 09.06.2008

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe und Wirtschaftsförderung	24.06.2008	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Neubau eines Einfamilienhauses in 53340 Meckenheim, Oberdorfstraße 3, Gemarkung Ersdorf, Flur 4, Flurstück 185

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bauantrag vom 19.05.2008 für den Neubau eines Einfamilienhauses auf einer Fläche der Gemarkung Ersdorf, Flur 4, Flurstück Nr. 185, 565, Oberdorfstraße 3 wird erteilt:

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung
Der Antragsteller begehrt die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses auf einer Fläche der Gemarkung Ersdorf, Flur 4, Flurstück Nr. 185, 565, Oberdorfstraße 3.

Planungsrechtliche Begründung
Das Vorhaben, der Neubau eines Einfamilienhauses in Ersdorf, Oberdorfstr. 3, Flur 4, Flurstücke 185 stellt eine bauliche Anlagen i. S. v. § 29 Abs. 1 BauGB dar.

Das Vorhaben liegt zum überwiegenden Teil weder innerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten oder einfachen Bebauungsplanes. Das Vorhaben liegt vielmehr zum überwiegenden Teil innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemarkung Ersdorf, Flur 4, Flurstück Nr. 185. Den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nennt man allgemein auch unbeplanter Innenbereich. Es ist folglich stadtplanungsrechtlich nach § 30 Baugesetzbuch

(BauGB) zu beurteilen.

Die nähere Umgebung ist soweit zu berücksichtigen, als sie sich auf die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes prägt. Bei der Bestimmung der näheren Umgebung im Rahmen des § 34 BauGB ist somit auf die wechselseitige bodenrechtliche Prägung der Grundstücke abzustellen. Entscheidend dafür sind die konkreten örtlichen Verhältnisse. Maßgebend für die nähere Umgebung ist das Gebiet beidseitig der Oberdorfstraße.

Das Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Gebiet entlang der Straße „Oberdorfstraße 16“, auf dem die baulichen Anlagen errichtet werden sollen, ist als Dorfgebiet (MD) einzustufen. Entlang der Straße in beide Richtungen befinden sich sowohl Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäuser als auch Wohngebäude mit nebenerwerbslandwirtschaftlichen Betrieben. Des weitern gibt es nicht störende Gewerbebetriebe. Der überwiegende Charakter des Gebietes dient dem Wohnen. Das Vorhaben beurteilt sich folglich nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD).

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Der Antragsteller plant auf der im rückwärtigen Teil des Grundstücks befindlichen Fläche ein Einfamilienhaus zu errichten. Der sich auf der Rückseite befindende, dem Hauptbaukörper untergeordnete Rundbau erstreckt sich auf das Flurstück Nr. 565 und somit in den rückwärtigen Teil des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Waldweg“, 3. Änderung. Dieser Teil der Fläche ist im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesen.

Es ist zu prüfen im Zusammenhang mit der Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung, ob sich die angedachte Bebauung in der „zweiten Reihe“ nach Lage und Anordnung zur Erschließungsstraße mit der bestehenden Bebauung verträgt. Eine Wohnbebauung in der zweiten Reihe wäre in der näheren Umgebung der Oberdorfstraße nicht ortsbilduntypisch. Die Zulassung des Vorhabens würde damit keine bodenrechtlichen Spannungen begründen. Die Bebauung der Oberdorfstraße erstreckt sich vielfach in den rückwärtigen Bereich der Grundstücke.

Insgesamt fügt sich somit das Vorhaben des Antragstellers hinsichtlich des Maßes und der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist damit grundsätzlich planungsrechtlich zulässig.

Da das Vorhaben für den rückwärtigen Rundbau nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 „Waldweg“, 3. Änderung entspricht, ist das Vorhaben zunächst aus planungsrechtlicher Sicht abzulehnen.

Deshalb hat der Bauherr den Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB gestellt. Sind Ausnahmen weder im Bebauungsplan selbst noch in der BauNVO vorgesehen oder sind die Ausnahmevoraussetzungen nicht erfüllt, so kann eine Abweichung des Bauvorhabens von den zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nur im Wege der Befreiung zugelassen werden. Die wichtigste Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Hinzu kommen muss jeweils eine der in § 31 Abs. 2 BauGB genannten drei Fälle, wobei es in der Praxis in der Regel darauf ankommt, ob die Abweichung städtebaulich vertretbar (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer vom Bebauungsplan nicht beabsichtigten Härte führen würde (§ 31 Abs. 2 Nr.3 BauGB).

In jedem Fall muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die Vorschrift des § 31 Abs. 2 BauGB ist also schon kraft ihres Wortlautes nachbarschützend.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann in diesem Fall befreit werden, da die Beachtung des Bebauungsplanes eine unzumutbare Härte darstellen würde. Die Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist von der Oberdorfer Straße nicht einsehbar und wirkt sich somit städtebaulich nicht negativ aus. Zudem ist die Überschreitung der nicht bebaubaren Fläche mit rund 17 qm als geringfügig anzusehen. Aus diesem Grunde wird empfohlen, dem Antrag auf Befreiung gemäß von § 31 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Meckenheim, den 09.06.2008

Sabine Bäuerle	Gerd Gerres
Sachbearbeiterin	Leiter

Abstimmungsergebnis:

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen