TOP:

Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung / Wirtschaftsförderung

Vorl.Nr.: 2008/00273

Datum: 28.07.2008

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe und Wirtschaftsförderung	12.08.2008	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Errichtung eines Gartenhauses auf einer Teilfläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 3, Flurstück Nr. 1160, Merler Ring, sowie für die Errichtung eines Geräte-Abstellraumes auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 3, Flurstück Nr. 874, Wiesenweg

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bau- und Befreiungsantrag vom 19.05.2008 für die Errichtung eines Gartenhauses auf einer Teilfläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 3, Flurstück Nr. 1160, Merler Ring, sowie für die Errichtung eines Geräte-Abstellraumes auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 3, Flurstück Nr. 874, Wiesenweg 2 wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Projektbeschreibung und Antragsinhalt

Der Antragsteller begehrt die bauaufsichtliche Genehmigung für die Errichtung eines Gartenhauses auf einer Teilfläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 3, Flurstück Nr. 1160, Merler Ring, sowie für die Errichtung eines Geräte-Abstellraumes auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 3, Flurstück Nr. 874, Wiesenweg 2.

Planungsrechtliche Beurteilung

Es handelt sich um ein Vorhaben i. S. v. § 29 Abs. 1 BauGB, weil zwei bauliche Anlagen i. S. des Planungsrechtes errichtet werden sollen. Da sich das Grundstück nach Lageplan im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 7 a "Merl - Auf der Lehmwiese" befindet, ist für die stadtplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens § 30 Abs. 1 BauGB maßgeblich.

Der Bebauungsplan Nr. 7 a "Merl - Auf der Lehmwiese" setzt für die Fläche, auf der das Gartenhaus errichtet werden soll, eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen fest. Unter der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Punkt 2.6 ist gemäß § 14 Abs. 1 die Zulässigkeit von Nebenanlagen beschränkt auf die Errichtung von Pergolen und überdeckten Freisitzen sowie Gartenlauben und Geräteschuppen, die beiden letzten bis 5,00 m² Grundfläche, sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar sind.
An die vorhandenen Gemeinschaftsgaragen schließt sich ein Grünstreifen an, der in der Pflegschaft des Antragsstellers liegt und das Gartenhaus mit einer Grundfläche von 7,84 m² errichtet werden soll. Somit liegt eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 56,8 % vor.
Der Bebauungsplan Nr. 7 a "Merl - Auf der Lehmwiese" setzt für die Fläche, auf der der Geräte-Abstellraum errichtet werden soll, als Gebietsstatus ein reines Wohngebiet (WR) fest.
Laut vorliegender Bauakte ergibt sich, dass das Vorhaben Wohnzwecken dient und deshalb gemäß von § 3 BauNVO grundsätzlich aus planungsrechtlichen Gründen zulässig ist. Des weiteren ergibt sich, dass der Geräte-Abstellraum eine Grundfläche von 8,32 m² aufweist und somit eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 66,4% vorliegt.

Aus diesem Grund ergab die planerische Überprüfung, dass das Vorhaben zunächst den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 a "Merl - Auf der Lehmwiese" nicht entspricht.

Deshalb ist im Rahmen einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zu prüfen, ob von den Festsetzungen in diesem Falle befreit werden kann. 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 Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist.

Von dem Gartenhaus ist von der öffentlichen Verkehrsfläche aus lediglich die Dachfläche zu sehen, diese tritt jedoch aufgrund ihrer Grünfärbung in dem vorhandenen Bewuchs des Grünstreifens kaum in Erscheinung. Des weiteren liegen die Einverständniserklärungen der Eigentümer des Gemeinschaftsgaragenhofes zu der Errichtung des Gartenhauses vor.
Der Geräte-Abstellraum ist von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gar nicht zu sehen.

Aus diesem Grunde wird empfohlen dem Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Meckenheim, den 28.07.2008

Sabine Bäuerle	Gerd Gerres
Sachbearbeiter/in	Leiter/in

Abstimmungsergebnis:

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen