

TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung

Vorl.Nr.: V/2008/00353

Datum: 02.10.2008

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe und Wirtschaftsförderung	21.10.2008	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Erhöhung der Ummauerung in 53340 Meckenheim, Auf den Köppen 44, Gemarkung Merl, Flur 1, Flurstücke 425, 441

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bau- und Befreiungsantrag vom 29.07.2008 für die Erhöhung der bestehenden Ummauerung durch einen Holzzaun auf einer Fläche der Gemarkung Merl, Flur 1, Flurstück Nr. 425 und 441, Auf den Köppen 44 wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung

Der Antragsteller begehrt die Genehmigung auf eine Erhöhung der bestehenden Ummauerung durch einen Holzzaun. Das Vorhaben soll auf einer Fläche der Gemarkung Merl, Flur 1, Flurstück Nr. 425 und 441, Auf den Köppen 44, realisiert werden.

Planungsrechtliche Beurteilung

Es handelt sich um ein Vorhaben i. S. v. § 29 Abs. 1 BauGB, weil eine bauliche Anlage i. S. des Planungsrechtes errichtet werden soll. Da sich das Grundstück nach Lageplan im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 54 „Westliche Ortslage-Merl“ befindet, ist für die stadtplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens § 30 Abs. 1 BauGB maßgeblich.

Der Bebauungsplan setzt für das Vorhaben auf dem die Fläche errichtet werden soll, als Gebietsstatus ein „allgemeines Wohngebiet (WA)“ fest. Vorhaben können in eingeschossiger

Bauweise errichtet werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6 und die Geschossflächenzahl beträgt 0,6.

Bei diesem Vorhaben handelt es sich um eine Einfriedung, welche zu dem Zweck errichtet werden soll, das Grundstück nach außen zur Sicherung gegen unbefugtes Betreten vollständig oder teilweise nach außen abzuschließen und von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie von anderen Nachbargrundstücken abzugrenzen. Des Weiteren soll die Einfriedung das Grundstück von störenden Einwirkungen (z. B. Lärm, Wind, Straßenlärm) schützen. Gemäß der Satzung der Stadt Meckenheim über besondere Anforderungen an Einfriedungen (Einfriedigungssatzung) vom 14.12.1995 ist das Vorhaben nach den Regelungen dieser Satzung zu prüfen. Entsprechend von § 3 Ziffer 2 Einfriedigungssatzung handelt es sich bei dem geplanten Zaun um eine bauliche Anlage, die den hinteren Hausgarten von einer Verkehrsfläche abgrenzt und somit mit einer Höhe von bis zu 2 m errichtet werden darf. Im planungsrechtlichen Sinne ist die Einfriedung eine Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO.

Laut vorliegender Bauakte ergibt sich in diesem Fall, dass die Einfriedung mit einer Höhe von 2,25 m der Einfriedigungssatzung der Stadt Meckenheim nicht entspricht und somit planungsrechtlich grundsätzlich unzulässig wäre.

Deshalb hat der Bauherr den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Einfriedigungssatzung 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 in Verbindung mit der Einfriedigungssatzung der Stadt Meckenheim kann in diesem Fall befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist. Die Überschreitung der Höhe der Einfriedigung um rund 0,25 m fällt stadtdenkmalsrechtlich nicht negativ auf.

Darüber hinaus handelt es sich hier um die im § 31 Abs. 2 BauGB vorausgesetzte nicht beabsichtigte Härte im Einzelfall. Der Antragsteller macht geltend, dass es auf seinem Grundstück wiederholt zu Fällen des Hausfriedensbruchs gekommen sei, indem Heranwachsende auf das Dach des Wohngebäudes geklettert seien und die gesamte zusammenhängende Häuserreihe abgelaufen sind. Um diese Vorkommnisse zukünftig zu unterbinden ist es erforderlich die bestehende Einfriedigung aus Stein um rund 0,75 m auf eine Höhe von 2,25 m zu erhöhen. Damit würde das Eindringen von Fremden auf das Grundstück verhindert werden.

Aus diesem Grunde wird von Seiten der Verwaltung empfohlen, dem Antrag auf Befreiung zu entsprechen.

Meckenheim, den 02.10.2008

Sabine Bäuerle
Sachbearbeiter/in

Gerd Gerres
Leiter/in

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen