



Sitzungsvorlage 630/317/2017

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 04.10.2017	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: BAV0093/2017, 630/B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	09.10.2017	Vorberatung N	
Ortsbeirat Mörzheim	19.10.2017	Vorberatung Ö	
Bauausschuss	24.10.2017	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauantrag über die Errichtung einer Einfriedung sowie eines Gartengerätehauses und eines Schwimmbeckens auf dem Grundstück Fl. Nr. 6889 in der Gemarkung Mörzheim

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einschließlich der Befreiung bzw. Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes MH 6 hinsichtlich der Errichtung des Gartenhauses und Schwimmbeckens im Bereich der festgesetzten Grünfläche sowie der Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der Einfriedungen zu.

Begründung:

Nach dem vorliegenden Bauantrag sollen auf dem Grundstück Fl. Nr. 6889, welches mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage bebaut ist, Einfriedungen sowie ein Gartenhaus und ein Schwimmbecken nachträglich genehmigt werden.

Die v. g. baulichen Anlagen wurden größtenteils bereits ohne Baugenehmigung ausgeführt. Der Eigentümer hat das Anwesen 2010 erworben und die v. g. baulichen Anlagen mit Kenntnis und Einverständnis der Nachbarn gebaut. Es war ihm jedoch nach eigenen Angaben nicht bewusst, dass es sich hierbei um genehmigungspflichtige Baumaßnahmen handelt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes MH 6 der Stadt Landau. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 30 BauGB. Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben u. a. zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen Einfriedungen im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Höhe von 1,25 m, gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes, nicht überschreiten. Weiterhin sind innerhalb der im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Fläche Nr. 22 (Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern auf Privatgrundstücken) u. a. Nebenanlagen (Schwimmbecken) und Nebengebäude (Gartenhaus) unzulässig. Mind. 25 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist bevorzugt innerhalb der besonders gekennzeichneten Fläche Nr. 22 vorzusehen. Der restliche Pflanzbedarf kann beliebig auf den verbleibenden Grundstücksflächen vorgesehen werden.

Das vorhandene Geländeniveau des Baugrundstücks liegt gemäß den vorgelegten Plänen ca. 1,47 m über dem Geländeniveau der nördlich angrenzenden Grundstücke. Eine frühere Geländeabböschung im Grenzbereich wurde in der Vergangenheit bis an die Grundstücksgrenze aufgefüllt und mit einer entsprechenden Stützmauer abgefangen. Als Absturzsicherung und Sichtschutz wurde darauf eine Einfriedungsmauer mit einer Höhe von bis zu 2,11 m errichtet. Diese Einfriedungsmauer soll jetzt bis zu einer Höhe von 1,24 m ab Oberkante aufgefülltem Gelände zurückgebaut werden, so dass die zu genehmigende Einfriedungshöhe ca. 2,71 m (ab Oberkante natürlichem Gelände) beträgt. Damit wird die maximal zulässige Höhe aufgrund des Geländeversprungs zwar um ca. 1,46 m überschritten. Gemessen vom Niveau des Baugrundstücks wird die Einfriedungshöhe von 1,25 m jedoch eingehalten. Lediglich im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze soll eine ca. 2 m breite Gabionenwand mit einer Höhe von 1,88 m ab aufgefülltem Gelände als Sichtschutz zum Nachbaranwesen stehen bleiben.

Das Gartenhaus überschreitet aufgrund des vorhandenen Geländeversprungs ebenfalls die maximal zulässige Höhe für Nebengebäude gemäß § 8 Landesbauordnung (3,20 m) um bis zu 85 cm. Diesbezüglich ist eine Genehmigung mit Eintragung von entsprechenden Abstandsflächenbaulasten auf den Nachbargrundstücken möglich.

Das Gartenhaus sowie ein Teil des Schwimmbeckens liegen im Bereich der im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Fläche Nr. 22 (Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern auf Privatgrundstücken), welche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Breite von 2,50 m festgesetzt ist. Aufgrund der v. g. Bebauung kann die geforderte Bepflanzung des Baugrundstücks nicht mehr bevorzugt innerhalb dieser Fläche hergestellt werden, sondern muss an anderer Stelle des Baugrundstücks nachgewiesen werden.

Somit ist das Vorhaben nur unter Befreiung bzw. Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes MH 6 sowie der Landesbauordnung genehmigungsfähig.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Befreiung hinsichtlich der Errichtung von Nebengebäuden im Bereich der im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Fläche Nr. 22 wurde in dem Baugebiet bereits mehrfach zugelassen. Ebenso wurden bereits mehrere Einfriedungen mit einer Höhe von 2,00 m in den hinteren Grundstücksbereichen genehmigt. Da sich auch diese Einfriedungen im rückwärtigen Bereich befinden und den öffentlichen Raum somit nicht beeinträchtigen, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Im Vorgartenbereich der Grundstücke ist die im Bebauungsplan festgesetzte Einfriedungshöhe dagegen zwingend einzuhalten. Die erforderliche Begrünung des Grundstücks ist auf den verbleibenden Grundstücksflächen herzustellen. Die nachbarlichen Interessen werden insofern berücksichtigt, als deren Zustimmung und entsprechende Baulasten gefordert werden.

Aus o. g. Gründen wird seitens der Verwaltung empfohlen dem Vorhaben einschl. der erforderlichen Befreiungen/Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes MH 6 zuzustimmen.

Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtslageplan

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Ansichten

Beteiligtes Amt/Ämter:

Ortsvorsteherbüro Mörzheim

Schlusszeichnung:

