

Status: öffentlich

Amt: Bauverwaltung

TOP: Bebauungsplan "Hart-Steinmäuren I, 5. Änderung", Rosenfeld
- Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
- Billigung des Änderungsentwurfs
- Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
25.01.2018	Gemeinderat	Beschlussfassung

Sachverhalt:

In den Jahren 1983 und 1976 wurden die Gebäude auf Flst.Nrn. 1363/4 und 1363/5 baurechtlich genehmigt. Dabei wurden die festgesetzten Baugrenzen im Norden und im Westen, mit Zustimmung des Gemeinderates, weit überschritten. Die Überschreitung entsprach bereits damals nicht § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Rechtsnorm sieht vor, dass wenn eine Baugrenze festgesetzt ist, diese Baugrenze von einem geplanten Gebäude nicht überschritten werden darf. Es ist nur ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen. Ein geringfügiges Vortreten kann weder beim Gebäude auf Flst.Nr. 1363/4 noch beim Gebäude auf Flst.Nr. 1363/5 festgestellt werden. Die Übertretungen sind derart massiv, dass eine Befreiung schon damals so nicht hätte ausgesprochen werden dürfen. Gleichwohl haben die beiden Gebäude heute Bestandschutz.

Der Bestandschutz entfällt jedoch, wenn ein Gebäude abgebrochen wird. Das Gebäude auf Flst.Nr. 1363/5 soll nunmehr abgebrochen und weitgehend deckungsgleich mit dem bisherigen Grundriss wiederaufgebaut werden. Die untere Baurechtsbehörde verweist im Zuge des nun anstehenden neuen Baugenehmigungsverfahrens darauf, dass heute derartige Überschreitungen der Baugrenze nicht mehr zugelassen werden. Es sei nunmehr der Zeitpunkt gekommen, die Baugrenze im Norden und im Westen anzupassen und am Bestand zu orientieren. Wird die Baugrenze dem beigefügten Lageplan entsprechend geändert, befinden sich sowohl das Gebäude auf Flst.Nr. 1363/4, wie auch das geplante Gebäude auf Flst.Nr.1363/5 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Für die Überschreitung der Baugrenze mit der Terrasse auf Flst.Nr. 1363/5 wird eine darüberhinausgehende Befreiung in Aussicht gestellt.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt sowie das Rosenfelder Gremium haben in ihrer gemeinsamen Sitzung am 19.12.2017 das Vorhaben beraten und der Bebauungsplanänderung zugestimmt.

Bebauungsplanentwurf

Die aufzuhebende Baugrenze ist im beigefügten Lageplan in GELB dargestellt, die neue Baugrenze in BLAU. Das notwendige Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB, also im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Baugrenzen auf den Grundstücken Flst.Nrn. 1363/4 und 1363/5 sollen der tatsächlichen Bebauung vor Ort angepasst werden. Hierzu soll die nördliche Baugrenze um ca. 4,50 m und die westliche Baugrenze um ca. 3,00 m verschoben werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten, einschließlich aller erforderlichen Gutachten, sind vom Bauherrn zu tragen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „Hart-Steinmäuren I“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht geändert.
2. Der Änderungsentwurf zur 5. Änderung (Planteil, Begründung, Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) in der Fassung vom 04.01.2018 wird gebilligt.
3. Die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wird durchgeführt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB wird verzichtet.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche zu veranlassen.

Anlagen:

- Planteil des Bebauungsplans (Entwurf in der Fassung vom 04.01.2018)
- Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Entwurf in der Fassung vom 04.01.2018)
- Begründung einschließlich Abarbeitung der Umweltbelange (Entwurf in der Fassung vom 04.01.2018)