

Sitzungsvorlage Nr. 0301/2013



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	31.01.2013	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	05.02.2013	öffentlich

Veränderte Ausführung der Außenanlagen, Hohlgasse 17 in Schlechtbach

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Aufschüttungen und die Erhöhung der Stützmauer auf dem Privatgrundstück Hohlgasse 17 wird hergestellt.
2. Für Nebenanlagen, Aufschüttungen und Errichtung von Stützmauern auf öffentlicher Fläche (Gemeindeeigentum) wird keine Befreiung erteilt.

Sachverhalt

Für die veränderte Ausführung der Außenanlagen bei dem Bauvorhaben „Wohnhaus mit Garage“ auf dem Grundstück Hohlgasse 17 (Flurstück 29/1) liegt ein Bauantrag vor.

Bei einer Baukontrolle wurde folgender Sachverhalt festgestellt:

An der östlichen Gebäudeseite wurde in Verlängerung der Garage eine Stützmauer aus Granitquadern erstellt. Die Höhe der Mauer ist gestaffelt und beträgt bis zu ca. 3 m. Der südliche Grundstücksbereich wurde aufgefüllt und abgebösch. Ein Überbau mit der Mauer und der Bepflanzung ist vorhanden und Flächen der Gemeinde sind betroffen. Die Stützmauer im westlichen Bereich wurde vom Eigentümer des Flurstücks 29/3 im Zuge des Garagenneubaus hergestellt. Auch hier sind Flächen der Gemeinde berührt.

Nach § 50 Absatz 1 Anhang Nr. 7 c der Landesbauordnung sind Stützmauern bis 2 m Höhe verfahrensfrei zulässig. Da das verfahrensfreie Maß überschritten wurde, liegt eine genehmigungspflichtige Abweichung vor. Ferner wurde mit der Aufschüttung das nach dem Bebauungsplan „Straßenkreuzung Oberschlechtbach“ Ziffer B 3 zulässigen Maß für Aufschüttungen von 1 m deutlich überschritten.

Für die Aufschüttungen über 1 m sowie die Erhöhung der Stützmauer auf dem Grundstück Hohl-gasse 17 ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Der Überbauung von Gemeindegrund muss die Gemeinde zustimmen. Wenn keine Zustimmungserklärung unterschrieben wird, müsste die Überbauung rückgängig gemacht werden. Eine Duldung mit Rückbauverpflichtung ist allerdings auch möglich.

Nach § 31 Absatz 2 des Baugesetzbuches kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Gegen die Aufschüttungen auf Privatgrund sowie die Erhöhung der Stützmauer bestehen keine städtebaulichen Bedenken. Belange der Gemeinde sind hiervon nicht berührt.

Der Bebauungsplan „Straßenkreuzung Oberschlechtbach“ sieht teilweise die Verbreiterung der vorhandenen Straßen vor. Eine Befreiung für Nebenanlagen, Aufschüttungen und Stützmauern ist städtebaulich nicht auf öffentlichen Flächen vertretbar. Für Anlagen auf Gemeindegrund sollte daher keine Zustimmung erfolgen.

Anlage/n:

1 Lageplan, 2 Schnitte, 3 Fotoblätter