

Sitzungsvorlage Nr. 0650/2014



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	24.07.2014	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	29.07.2014	öffentlich

Errichtung Gartenhaus mit überdachtem Holzlagerplatz, Hohlgasse 17 in Schlechtbach

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde wird nur für die Errichtung des Gartenhauses ohne überdachtem Holzlagerplatz hergestellt. Vom Zufahrtsweg zum Gebäude Hohlgasse 19 ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.
2. Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser von dem Gebäude entweder über eine Retentionszisterne oder durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung oder durch Einleitung in den Vorfluter schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

Sachverhalt

Beabsichtigt ist, an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ein Gartenhaus mit einem anschließend überdachten Holzlagerplatz zu errichten. Das Bauvorhaben ist im Norden 3 m breit und grenzt direkt an die Zufahrt für das Grundstück Hohlgasse 19. Die Grenzbebauung im Westen ist 9 m lang (Gartenhaus/Geräteschuppen 4,50 m, überdachter Holzlagerplatz 4,50 m). Die baulichen Anlagen sind 2,40 m hoch.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Straßenkreuzung Oberschlechtbach“ aus dem Jahr 1994. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgelegt.

Das Bauvorhaben ist in nicht überbaubarer Fläche vorgesehen, wobei eine Teilfläche des Holzlagerschuppens in die ausgewiesene Fläche für Garagen hineinragt.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist erforderlich.

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

Stellungnahme der Verwaltung

In dem Bebauungsplan „Straßenkreuzung Oberschlechtbach“ wurden die überbaubare Fläche und die zusätzlich mögliche überbaubare Fläche für Garagen festgelegt. Die übrige Fläche sollte von einer Bebauung freibleiben.

Damit die Bauwünsche der Bauherrschaft erfüllt werden konnten, wurden bereits bei der Baugenehmigung im Jahr 2008 von den entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans wegen Inanspruchnahme unüberbaubarer Grundstücksfläche durch die Garagen (Norden und Süden) und dem Wohnhaus (Norden) befreit.

Durch weitere bauliche Anlagen in der beantragten Größenordnung in der nicht überbaubaren Fläche werden die Grundzüge der Planung berührt. In offener Bauweise sollten Einzel- oder Doppelhäuser mit genügend großen Freiflächen rund um die Gebäude entstehen. Entlang des Zufahrtsweges sollte auf jeden Fall ein Abstand gelassen werden. Des Weiteren werden durch die vorgesehene 9 m lange Grenzbebauung außerhalb des Baufensters die nachbarlichen Interessen beeinträchtigt.

Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen ist das Gartenhaus ohne anschließenden Holzlagerplatz vertretbar. Vom Zufahrtsweg zum Gebäude Hohlgrasse 19 sollte allerdings ein Mindestabstand von 1 m eingehalten werden.

Die Entwässerung ist in den Bauvorlagen nicht dargestellt. Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser von dem Gartenhaus mit überdachtem Holzlagerplatz entweder über eine Retentionszisterne oder durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung oder durch Einleitung in den Vorfluter schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

Anlage/n:
1 Lageplan, 1 Grundriss, 1 Ansicht