



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	249/2011
Datum:	14.09.2011

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	20.09.2011	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 14.09.2011 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 14.09.2011 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer: 12
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106
Maßnahme:	Beginn: Ende:	

BGV-Nr. 118/2011 - Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage; hier: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss lehnt die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 „Buddental West“ bezüglich einer baulichen Nutzung auf der privaten Grünfläche ab.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Mit Antrag vom 12.07.2011 (Eingang Bauamt: 15.07.2011) wurden die Planunterlagen zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage in der Klaus-Rother-Straße 9, Flst. Nr. 4047/24, eingereicht. Darin wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich baulicher Nutzung durch die Doppelgarage auf der privaten Grünfläche beantragt.

Antragsteller sind die Eheleute Katharina und Johannes Mies, Würzburg.

2. Planungsrechtliche Einstufung

Das Flurstück Nr. 4047/24, auf dem das Vorhaben errichtet werden soll, liegt westlich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82 „Buddental West“. Dort ist für das Flurstück ein „Allgemeines Wohngebiet“ und zur Randeingrünung ein durchgehender Grünstreifen (min. 5 m Tiefe) als „Private Grünfläche“ festgesetzt. Konkrete Regelungen enthält der dazugehörige Grünordnungsplan unter Ziff. 2 (Pflanzgebote und Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

Flächige Pflanzbindung/Pflanzgeboten auf privaten Grundstücksflächen und keine Bebauung oder Versiegelung zulässig.

Gemäß den Planungen der Antragsteller ist vorgesehen, eine Doppelgarage an das (ebenfalls noch zu errichtende) Wohnhaus anzubauen. Diese Doppelgarage ragt jedoch rückwärtig um 2,5 m in die festgesetzte private Grünfläche (s. Lageplan) hinein.

Damit würde die Errichtung der Garage so jedenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Um das Baugebiet auf Grund seiner exponierten Lage im landschaftlichen Erscheinungsbild verträglicher wirken zu lassen, wurde ein umlaufender Grünstreifen als „private Grünfläche“ festgesetzt, der gemäß der verbindlichen Vorgaben des Grünordnungsplanes zu bepflanzen ist. Darüber hinaus dient die Festsetzung solcher Grünflächen im Bebauungsplan auch zur Kompensierung des Eingriffs durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, die in diesem Fall zum größten Teil auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzunehmen sind.

Eine Inanspruchnahme dieses Grünstreifens durch bauliche Anlagen jeglicher Art ist im Bebauungsplan ausdrücklich nicht zugelassen worden.

Um die Doppelgarage entsprechend der Planung errichten zu können, wurde hierfür eine Befreiung von dieser Festsetzung beantragt und damit begründet, dass a) nur eine „angebaute Garage“ in Frage kommt, um diese später evtl. noch mit einer Dachterrasse zu versehen und b) eine Verschiebung der Garage den geplanten Hauseingang verdecken würde.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

In der Festsetzung des privaten Grünstreifens kommt hier ein wesentlicher Grundzug der Planung zum Ausdruck. Sie erfüllt eine Funktion, die nicht nur einem einzelnen Eigentümer zu Gute kommt, sondern dem Baugebiet in seiner Gesamtheit zugeordnet ist, nämlich in dem eine Randeingrünung gegenüber der angrenzenden freien Landschaft vorgesehen wird. Eine Befreiung ist daher grundsätzlich für den vorliegenden Fall nicht möglich, da ohne entsprechende Regelungen festgesetzte Grünflächen nicht baulich genutzt werden dürfen.

Mit der Erteilung der Befreiungen würde hier eine Vorbildwirkung gegeben, die den Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen hinfällig erscheinen ließe.

Im Übrigen werden die Erwerber von Bauplätzen im Gebiet „Buddental“ bereits im Kaufvertrag ausdrücklich auf die einzuhalten Rechtsvorschriften des dort gültigen bebauungsplanes hingewiesen.

In einem persönlichen Gespräch wurde auf Wunsch der Bauherrschaft am 08.09.2011 die Situation hinsichtlich der Befreiungsaussichten besprochen und durch das Bauamt darauf hingewiesen, wie eine bauliche Lösung erfolgen könnte. Dem Vorschlag einer entsprechenden Umplanung, die zu keiner Verschlechterung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks führen würde, wollten die Antragsteller nicht folgen. Zwei weitere beantragte Befreiungen (Abweichung von der Dachneigung und Dacheindeckungsfarbe) können aus städtebaulicher Sicht erteilt werden.

3. Resüme

Die Verwaltung kann für das geplante Vorhaben hinsichtlich einer baulichen Inanspruchnahme einer festgesetzten Grünfläche keine Genehmigung in Aussicht stellen, da die in einem solchen Fall die Grundzüge der Planung berührt würden.

Anlagen:

- Katasterauszug
- Lageplan
- Schnitt/Ansicht West
- Auszug B-Plan Nr. 82