



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	271/2012
Datum:	25.09.2012

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	02.10.2012	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 25.09.2012 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 25.09.2012 Oberbürgermeister
---------------------------------------------------	-----------------	---------------------------------------------------------

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

BGV-Nr. 108/2012 - Werner: Errichtung eines Gerätschuppens;
hier: Befreiung von den Festsetzungen für Nebenanlagen

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30a zur Errichtung einer Nebenanlage (Gerätschuppen) nicht zu.

Sachvortrag:

1. Sachverhalt

Mit Bauantrag vom 11.06.2012 (Eingang Bauamt: 20.06.2012) beantragt Frau Adreane Werner die Errichtung eines Geräteschuppens auf Flurstück Nr. 4724, Mainleite.

Zugleich wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 30a „Mainleite“ ohne nähere Begründung beantragt.

2. Planungsrechtliche Ausgangslage

Für den Bereich des Flurstücks gilt der Bebauungsplan Nr. 30a „Mainleite“.

Festgesetzt ist für den gesamten Bereich ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baufenster festgesetzt. Gemäß der Festsetzung „Nutzung, Nr. 1“ dürfen dort nur Wochenendhäuser bis zu einer Größe von max. 40 qm errichtet werden, welche nur zum vorübergehenden, aber nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (1968) wurden ausdrücklich für unzulässig erklärt („Nutzungen, Nr. 4“).

3. Planungsrechtliche Bewertung

a) Art und Maß der Nutzung sowie Zulässigkeit von Nebenanlagen

Das Vorhaben befindet sich zum einen außerhalb der überbaubaren Flächen und stellt zum anderen eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO dar. Die Stadt Kitzingen als Plangeber hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes aber von § 14 Abs. 1 BauNVO (1968) gebraucht gemacht, wonach diese Nebenanlagen ausdrücklich ausgeschlossen wurden.

Für zulässige Gebäude wurde darüber hinaus auch ein maximaler Dachüberstand von 25 cm festgelegt. Auch dieser wird bei dem nun errichteten Schuppen um das Doppelte überschritten, wie bereits bei der Ortseinsicht zu erkennen war und auch aus den Planunterlagen hervorgeht.

b) Befreiungen

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

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

Gründe für die beantragte Befreiung hat die Antragstellerin nicht vorgebracht. Das Vorhaben dient weder dem Wohl der Allgemeinheit noch wäre eine Abweichung städtebaulich vertretbar, da somit dem Gedanken der zurückhaltenden Grundstücksüberbauung im Wochenendhausgebiet nicht mehr Rechnung getragen würde.

Dadurch sollte dem Gebiet ein bestimmter städtebaulicher und optischer Charakter verliehen werden, in dem möglichst auf eine zurückhaltende und geringe Bebauung der einzelnen Grundstücke Wert gelegt wurde, wie sie einem typischen Wochenendhausgebiet entsprechen sollte.

Dadurch, dass die zulässige bauliche Nutzung innerhalb der Baugrenzen auf max. 40 qm begrenzt ist und darüber hinaus keine weiteren baulichen Anlagen (auch keine Nebenanlagen) im Gebiet zulässig sind, werden die Grundzüge der Planung klar zum Ausdruck gebracht.

Ebenso stellt die Durchführung des Bebauungsplans keine beabsichtigte Härte für die Antragstellerin dar, weil keine Verpflichtung zur der geplanten Bebauung besteht oder sie alternativlos darauf angewiesen wäre.

4. Fazit

Das Vorhaben ist bereits gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht zulässig. Da die Grundzüge für die Bebauung der Grundstücke durch das Vorhaben nicht eingehalten sind, kann die beantragte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden.

Somit ist das Vorhaben unzulässig und auch nicht (nachträglich) genehmigungsfähig.

Anlagen:

- 1 - Lageplan_gesamt DIN A3
- 2 - Lageplan_Ausschnitt DIN A4
- 3 - Werner_B-Plan DIN A4
- 4 - Werner_Festsetzungen Auszug