

Beschlussvorlage der Stadt Treuen

Vorlage Nr.: BV/2023/573

Fachbereich:	Bau - Stadtentwicklung - Ordnungsangelegenheiten	Datum:	31.07.2023
Bearbeiter:	Birgit Gündel /		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsergebnis
Technischer Ausschuss	22.08.2023	öffentlich	

Betreff

Bauleitplanung

**hier: Beschluss zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans
"Wohngebiet Am Fronberg"**

Sach- und Rechtslage:

Für das Bauvorhaben Errichtung eines Einfamilienhauses in Schreiersgrün, Am Fronberg wird ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes „Wohngebiet Am Fronberg“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen des Baufeldes und Ausführung eines extensiv begrünten Flachdaches anstatt eines Satteldaches gestellt.

Begründung:

Überschreitung der Baugrenze

Eine Baugrenze hat regelmäßig nachbarschützende Wirkung zugunsten des Eigentümers des ihr gegenüberliegenden Grundstücks. Das gilt nur dann nicht, wenn sich dem Bebauungsplan und/oder den dazu gehörenden Unterlagen entnehmen lässt, dass mit der Festsetzung der Baulinien oder Baugrenzen über die damit verfolgten städtebaulichen Ziele hinaus keine Rechte der Nachbarn geschützt werden sollen. Im vorliegenden Fall sind keine Einschränkungen gegeben.

Ausführung eines extensiv begrünten Flachdaches anstatt eines Satteldaches

Bei dem geplanten eingeschossigen Einfamilienhaus handelt es sich um einen kleinen Baukörper mit ca. 95m² BGF innerhalb einer grundstücksbezogenen Sondersituation. Unter Betrachtung vergleichbarer Baukörpergrößen im Baugebiet wurde – auch insbesondere unter ökologischen Aspekten – ein Flachdach mit extensiver Begrünung geplant. Durch die geplante Bebauung ist das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt. Vielmehr schafft die Dachbegrünung einen Ausgleich innerhalb der zulässigen Überbauung des Grundstücks hinsichtlich des Mikroklimas.

Von den Festsetzungen des B-Plans kann befreit werden:

- a) 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 B-Plans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und

- b) wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Beurteilung:

1. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, das Vorhaben ist generell in einem Wohngebiet zulässig.
2. Das Erfordernis der Befreiung aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit liegt nicht vor.
3. Die Überschreitung der Baugrenze kann akzeptiert werden, da das Baufenster nur gespiegelt auf dem Grundstück wurde. Die Einordnung des Wohngebäudes ist nur an dieser Stelle möglich, da sich auf dem Grundstück zusätzlich ein Doppel- Carport steht. Die mögliche bebaubare Fläche wird um ca. 70 m² überschritten. Da es sich bei dem Grundstück um das letzte bebaubare Grundstück im Wohngebiet handelt und es zu keinem „Nachmacheffekt“ kommen sollte, kann man dem Antrag zustimmen. Im Gebäude müssen alle Räume auf einer Ebene sein, da es sich um ein Wohnhaus für eine gehbehinderte Person handelt. Dem Flachdach mit Begrünung kann ebenso zugestimmt werden. Es gleicht sich in der Gestaltung des schon bestehenden Carports an und ein weiteres Geschoss ist aufgrund der Nutzung durch eine gehbehinderte Person nicht nötig, deshalb wird nur ein eingeschossiges Gebäude errichtet.
4. Eine offenbar nicht beabsichtigte Härte liegt vor, da das Bauvorhaben ohne Befreiung von den Festsetzungen nicht möglich wäre.

Die Abweichung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Wohngebiet Am Fronberg“ für das Bauvorhaben Errichtung eines Einfamilienhauses hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen und der Ausführung eines extensiv begrünten Flachdaches anstatt eines Satteldaches auf Flurstück 19/4 Gemarkung Schreiersgrün zu.

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	ja
<input checked="" type="checkbox"/>	nein
<input type="checkbox"/>	Investition

A. Jedzig
Bürgermeisterin

Unterschrift liegt im Original vor

Anlage:

Lageplan nö

Abstimmungsergebnis:

Gesetzl. Anzahl der Stadträte (einschl. Bgm. als Vors.): davon anwesend:;
Ja-Stimmen:; Nein-Stimmen:; Stimmenthaltungen:

Bemerkungen:

Aufgrund des § 20 Abs. 1 der Sächs. Gemeindeordnung waren Stadträte von der
Beratung und Abstimmung ausgeschlossen