

# Beschlussvorlage 2018/0580



Sachgebiet  
Bauamt

Sachbearbeiter  
Mario Knorr

Beratung

Bau- und Umweltausschuss

Datum

19.03.2018

Entscheidung

öffentlich

Betreff

Voranfrage Sonja und Michael Ruf über die Errichtung eines Wochenendhauses auf der Fl.Nr. 312/4, Gemarkung Schwand, Meisenweg 4

## Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Wochenendhauses auf der Fl.Nr. 312/4, Gemarkung Schwand, Meisenweg 4.

Das Haus soll eine Grundfläche von 54,375 m<sup>2</sup> (12,50 m x 4,35 m) erhalten. Durch den länglichen Baukörper wird die Baugrenze nach Osten verlassen. Des Weiteren ist für das Haus ein Flachdach vorgesehen.

Der Antragsteller bittet für die Abweichung der Grundfläche, der Baugrenze und der Art des Daches um Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 für Schwand „Wochenendhausgebiet“. Dieser regelt, dass die Grundfläche der Einzelhäuser 54 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Des Weiteren werden Baugrenzen festgesetzt um eine geordnete Bebauung herbeizuführen. Außerdem ist für dieses Grundstück bezüglich der Dachform ein Pultdach mit maximal 10 Grad Neigung festgelegt.

Um dieses Vorhaben umsetzen zu können, sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 für Schwand „Wochenendhausgebiet“ notwendig.

Befreiungen von den Festsetzungen können nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die maximal zulässige Grundfläche von 54 m<sup>2</sup> wird um 0,375 m<sup>2</sup> überschritten. Die Grundzüge der Planung sind durch die minimale Überschreitung nicht berührt. Auch städtebaulich ist die Abweichung vertretbar. Eine Befreiung von der Grundfläche wäre vorstellbar.

Auch eine Befreiung hinsichtlich der Baugrenzen wäre denkbar, da Abweichungen von den Standorten bereits in der Vergangenheit (vor dem Änderungsbeschluss) genehmigt wurden. So wurde damals in einem ähnlich gelagerten Fall bei einem ebenfalls großen Grundstück der Befreiung zugestimmt.

Der Bebauungsplan regelt auf diesem Grundstück ein Pultdach mit einer maximalen Neigung bis zu 10 Grad. Daraus ergibt sich, dass das Dach flacher ausgebildet werden könnte. Der Unterschied wäre optisch kaum feststellbar, ob es sich um ein Pult- oder Flachdach handelt. Daher schlägt die Verwaltung auch hier vor, die erforderliche Befreiung zu erteilen.

## Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das Vorhaben die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 für Schwand „Wochenendhausgebiet“.

## Anlagen:

Vorhaben Ruf