

STADT ASCHERSLEBEN

Tagesordnungspunkt	
Vorlage Nr. VII/0135/20	Amt 30 AZ: D III/61-Gra
öffentlich	

Nr.	Gremium	Datum	ja	nein	Enth.
1.	Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss	18.03.2020			

Beschluss über die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 05 „Wohngebiet - Wolfsberg“, TG VII, VIII, XI für das Grundstück Rotkehlchenweg 19

1. Ausgangslage

Der Antragsteller möchte nach der Geburt von Zwillingen sein Wohnhaus für zusätzliche Kinderzimmer erweitern. Hierfür soll das Elternschlafzimmer in einen Anbau verlegt werden. Auf Grund des Grundstückszuschnittes verringert sich im Bereich des geplanten Anbaus die überbaubare Grundstücksfläche deutlich gegenüber der restlichen Grundstücksfläche. Die restliche Grundstücksfläche ist durch die notwendige Zufahrt mit Carport bereits belegt. Vom Antragsteller wird der Anbau daher auf der Ostseite geplant und muss dort das Baufenster um 1,4m überschreiten.

Für eine Baugenehmigung wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen, da Ausnahmen im Bebauungsplan nur für kleine Treppenhäuser aber nicht für Aufenthaltsräume geregelt sind.

Gemäß der Hauptsatzung der Stadt Aschersleben ist für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes der Beschluss des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses notwendig. Die endgültige Entscheidung liegt beim Salzlandkreis als Baugenehmigungsbehörde.

Solch eine Befreiung kann gemäß §31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Grundzüge der Planung finden regelmäßig Ausdruck in Festsetzungen von Baufenstern und sowohl der Art als auch des Maßes der baulichen Nutzung. Zur Beurteilung, ob eine Festsetzung einen Grundzug einer Planung darstellt, ist auch die Begründung des Bebauungsplanes heranzuziehen. Unter Würdigung der Begründung - hier vor Allem die städtebauliche Gestaltung - kann u.U. einer Befreiung zugestimmt werden.

Unter Punkt 5.6.3 auf Seite 17 der Begründung ist als Grund für die Festlegung der Baufenster die Notwendigkeit von zusätzlichen Regenrückhaltebecken genannt. Allein hieraus ergibt sich der ungünstige Grundriss des antragsgegenständlichen Grundstückes.

Für Treppenträume und überdachte Hauseingänge sind zudem Ausnahmen von der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die festgesetzten Baufenster sind daher nicht in jedem Fall zwingend zu beachten sondern erlauben eine gewisse Flexibilität.

Mit Blick auf den Bestand im Zeisigweg ist erkennbar, dass ein geringes Verlassen der Baufenster die städtebauliche Ordnung nicht gefährdet. Hier sind zahlreiche vor Beschluss des Bebauungsplanes errichtete Wohnhäuser in gleichem Maße aus dem Baufenster heraus getreten.

Die Erweiterung des Gebäudes auf ein Maß, das im direkten Umfeld von vielen Bestandsgebäuden bereits erreicht wurde und der Umstand, dass das Grundstück wegen eines nachträglich errichteten Rückhaltebeckens einen ungünstigen Zuschnitt erhalten hat, erlauben es, eine Befreiung von den festgesetzten Baufenstern zu erteilen.

Zuständigkeit: § 31 Abs. 2 BauGB
§ 36 Abs. 1 BauGB
§ 66 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
§ 45 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 4 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
§ 6 Abs. 4 Nr. 2 Hauptsatzung der Stadt Aschersleben

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss beschließt:

1. In seiner Sitzung am 18.03.2020 die Befreiung von der Festsetzung des Baufensters des Bebauungsplanes Nr. 05 „Wohngebiet - Wolfsberg“ TG VII, VIII, XI für den südöstlichen Teil des Grundstückes Rotkehlchenweg 19 wird genehmigt.
2. Für den Bauantrag Rotkehlchenweg 19, Errichtung eines Anbaus an ein Einfamilienhaus wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß §36 Abs. 1 BauGB unter der Maßgabe erteilt, dass keine weiteren Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenze in Anspruch genommen werden.

Oberbürgermeister

Anlagen:

- Auszug Antragsunterlagen Bauantrag Rotkehlchenweg 19
- Auszug aus der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 05 „Wohngebiet - Wolfsberg“ TG VII, VIII, XI

