

Sitzungsvorlagefür den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 17.02.2011

für den **Rat der Stadt**

Datum: 01.03.2011

TOP: 3 öffentlich

Betr.: Anregung zur Änderung des Bebauungsplanes "Oberlau II"
hier: Ermöglichung einer Terrassenüberdachung

Bezug:

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** 100,- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

☐ Beschlussvorschlag: ☒ Beschlussvorschlag für den Rat:
Die Verwaltung wird beauftragt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberlau II“
entsprechend der Ausführungen vorzubereiten.

Sachverhalt:

Im Baugebiet Oberlau II möchte ein Anlieger eine Terrassenüberdachung errichten. Diese würde auf einer Breite von 6 Metern um einen Meter über die Baugrenze ragen. Aufgrund der Größenordnung und Vorbildwirkung sieht der Kreis keine Möglichkeit, über eine Befreiung eine Baugenehmigung zu erteilen. Der Verwaltung sind auch andere Hauseigentümer bekannt, die sich ähnliche Vorhaben wünschen.

In späteren Baugebieten, Oberlau III, Sandbrink und Gantweger Bach, ist in den Bebauungsplänen über den § 31 Abs. 1 BauGB die Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete eingeschossige Bauteile, wie Wintergärten oder Überdachungen, als Ausnahme direkt zulässig. Diese Festsetzung hat sich bewährt, da die vorgegebene Höhe von maximal 3,50 über Erdgeschossfußboden nicht zu einer Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke führt.

Die Landesbauordnung eröffnet zudem die Möglichkeit, Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis 30 qm und einer Tiefe bis zu 3 m genehmigungsfrei zu errichten. Insofern wird in fest vorgegebenem Umfang ohne großen Verwaltungsaufwand die Errichtung ermöglicht.

Zusätzlich könnte, wie in den o.g. Baugebieten, die Möglichkeit eröffnet werden, eine Nebenanlage auch außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zu errichten. Heute brauchen die Bauherren dafür eine Baugenehmigung. Auch hierbei muss der Umfang konkret vorgegeben werden. Die Vorgaben der Landesbauordnung zu den einzuhaltenden Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, der Anregung des Anliegers zu folgen und den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass in Anlehnung an die o. g. neueren Bebauungspläne folgende textliche Festsetzungen aufgenommen werden:

„Untergeordnete eingeschossige Bauteile, wie Wintergärten oder Terrassenüberdachungen, mit einer maximalen Höhe von 3,50 m, gemessen vom Erdgeschossfußboden, dürfen außerhalb der Vorgartenfläche als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB auf einer Länge von maximal 6,00 m bis zu 1,50 m über die Baugrenze treten. Überdachungen von Hauseingängen dürfen ebenfalls als Ausnahme auf einer Breite von maximal 2,50 m bis zu 1,00 m in die Vorgartenflächen ragen. Es ist nicht zulässig auf diesen Bauteilen Balkone o.ä. anzulegen.

Ein Garten-/Gerätehaus pro Grundstück mit bis zu 9 qm Grundfläche ist auch außerhalb der Baugrenzen und der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.“

Um den Verwaltungsaufwand überschaubar zu halten wird vorgeschlagen, ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. In einer der nächsten Sitzungen würde direkt der Aufstellungsbeschluss mit Offenlage als Beschlussvorschlag formuliert.

Aufgrund der Vielzahl der Eigentümer, die von dieser Festsetzung profitieren würden, sollte in diesem Fall auf eine Kostenerstattung der Planungskosten verzichtet werden.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin