

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	31.01.2019
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	20.02.2019

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Geilenkirchen (Teveren „Sisbenden,“) hinsichtlich der Überschreitung der hinteren Baugrenze

1. Sachverhaltsdarstellung

Der Antragsteller beabsichtigt, auf dem Grundstück Gem. Teveren, Flur 10, Flurstück 207, Sisbenden 14 ein Einfamilienhaus mit PKW-Garagen zu errichten.

Um die Grünflächengestaltung vor dem Gebäude großzügiger ausführen zu können, soll der Gebäudekörper 5,50 m von der Straße zurückspringen (Mindestmaß 3,00 m) mit der Folge, dass die hintere Baugrenze um ca. 1,50 m bzw. 2,25 m überschritten wird.

2. Zulässigkeit nach Bebauungsplan

2.1. Überschreitung der hinteren Baugrenze

Das oben genannte Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Geilenkirchen (Teveren „Sisbenden“). In dem Bebauungsplan sind die Flächen für die Errichtung der Gebäude durch Baugrenzen festgesetzt. Die für das Grundstück festgesetzte hintere Baugrenze soll nun um ca. 1,50 m bzw. 2,25 m überschritten werden. Hieraus folgt, dass das Vorhaben ohne weiteres nicht genehmigungsfähig ist.

2.1.1. Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nur erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sie städtebaulich vertretbar ist und sie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

2.1.2. Grundzüge der Planung nicht berührt

Grundzug der Planung zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortschaft Teveren war die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan, um eine strukturierte Anordnung der Baukörper auf den jeweiligen Grundstücken zu erreichen. Die vordere Baugrenze beginnt hiernach in einem Abstand von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie und endet in einer Tiefe von 12,00 m hinter der vorderen Baulinie (Baufenster 12,00 m). Hierdurch soll die Platzierung der Gebäude relativ nahe an der Straße erreicht werden.

Die geplante Gebäudefront soll zwar etwa zur Hälfte hinter der vorderen Baugrenze zurückbleiben, im Übrigen soll der Baukörper jedoch nahe der festgesetzten Baugrenze errichtet werden (siehe Lageplan mit Darstellung des geplanten Gebäudes). Insofern würde das Planziel eines homogenen Straßenbildes mit Gebäuden in geringer Entfernung hinter der Straßen-

linie beibehalten.

Durch die Anordnung des geplanten Gebäudekörpers mit einer geringfügigen Überschreitung der hinteren Baugrenze werden Grundzüge der Planung nicht berührt, wie das Gesetz es verlangt.

Die Verletzung anderer Planziele ist nicht erkennbar.

Zwischenergebnis:

Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

2.1.3. Städtebauliche Vertretbarkeit

Anhaltspunkte für eine städtebauliche Unvertretbarkeit sind nicht erkennbar.

Zwischenergebnis:

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

2.1.4. Unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar

Von Bedeutung ist, dass durch die geplante Überschreitung der hinteren Baugrenze keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Angrenzer hervorgerufen werden. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück, sodass nur an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze Angrenzer vorhanden sind, deren mögliche Beeinträchtigung zu betrachten ist. Im Übrigen grenzt das Grundstück an öffentliche Verkehrsflächen.

Das südlich gelegene Grundstück Gem. Teveren, Flur 10, Flurstück 270 steht im Eigentum des Antragstellers. Aufgrund des Abstandes zu der an der Töpferstraße orientierten Bebauung sind nachbarliche Interessen nicht berührt.

Bei dem westlich angrenzenden Grundstück Gem. Teveren, Flur 10, Flurstück 260 ist aufgrund der im Bereich der Grundstücksgrenze festgesetzten Baugrenzen durch die geplante Überschreitung der hinteren Baugrenze eine Berührung nachbarlicher Interessen nicht gegeben.

Zwischenergebnis:

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

3. Ergebnis:

Die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der Überschreitung der hinteren Baugrenze liegen vor.

Beschlussvorschlag:

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der Überschreitung der hinteren Baugrenze wird antragsgemäß erteilt.

Anlagen:

1. Antrag auf Befreiung
2. Auszug aus der Grundkarte
3. Lageplan
4. Lageplan mit farblicher Darstellung der Überschreitung

(Dez II, Herr Heinen, 02451/629205)