

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	09.03.2023
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	22.03.2023

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63 der Stadt Geilenkirchen - Süggerath - "Auf dem Tecker" hier: Befreiung von der im Bebauungsplan für das Baugrundstück festgesetzten Traufhöhe

1. Sachverhalt

Es ist beabsichtigt, auf den Grundstücken:

- Gemarkung Süggerath, Flur 2, Flurstück 57 und
- Gemarkung Süggerath, Flur 2, Flurstück 143 (siehe Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Anlage C)

an der Straße „Auf dem Tecker“, in der Ortslage Süggerath ein Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage (siehe Bauvorlagen - Anlage A) zu errichten. Hierzu wurde bei der Unteren Bauaufsicht der Stadt Geilenkirchen ein entsprechender Bauantrag eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 63 der Stadt Geilenkirchen – Süggerath - „Auf dem Tecker“ (siehe Auszug aus dem Bebauungsplan - Anlage B), der für dieses Grundstück die Traufhöhe mit einem Höchstmaß von 3,50 m über dem im Bebauungsplan definierten Bezugspunkt festsetzt.

Das Bauvorhaben widerspricht der vorgenannten Festsetzung des Bebauungsplans, indem es die festgesetzte Traufhöhe überschreitet, sodass es nach § 30 Abs. 1 BauGB grundsätzlich unzulässig ist. Es kann allerdings unter bestimmten Voraussetzungen – wie nachfolgend ausgeführt - von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden.

2. Befreiung

Nach der v.g. Vorschrift kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

2.1. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung werden durch das Vorhaben nicht berührt. Unter dem Begriff Grundzüge der Planung ist das planerische Leitbild, also die Grundkonzeption der Planung, zu verstehen. Diese Grundkonzeption hängt von der jeweiligen Planungskonzeption ab; es darf kein Planungserfordernis hervorgerufen werden.

Zwar geht aus der zum Bebauungsplan gehörigen Begründung hervor, dass durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen „eine harmonische und hinsichtlich der Ortsrandlage des Plangebiets maßvolle Höhenentwicklung im Baugebiet [...] gewährleisten“ soll. Jedoch sind im Plangebiet in der Vergangenheit bereits - teilweise auch schon vor Aufstellung des Bebauungsplans – mehrere Gebäude entstanden, die die Traufhöhe von 3,50 m überschreiten. Schon allein deshalb kann von einer homogenen Bebauung, wie im Plan mit einheitlichen Traufhöhen vorgesehen ist, nicht gesprochen werden. Die planerische Absicht wurde insofern teilweise prägend verfehlt. Im Übrigen würde sich das Vorhaben, für den Fall, dass es dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen wäre, bauplanungsrechtlich zulässig, da es sich hinsichtlich der Traufhöhe einfügen würde.

2.2. Städtebauliche Vertretbarkeit

Der vorliegende Befreiungsgrund ist städtebaulich vertretbar.

2.3. Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen

Auch sind die Interessen der Nachbarn zu würdigen. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist aufgrund dieser Befreiung nicht ersichtlich. Ebenso wenig ist ein Widerspruch zu öffentlichen Belangen vorliegend erkennbar.

3. Ergebnis

Die Voraussetzungen für die Befreiung von der in dieser Vorlage genannten Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 63 der Stadt Geilenkirchen über die Traufhöhe mit einem Höchstmaß von 3,50 m über dem im Bebauungsplan definierten Bezugspunkt liegen vor. Es sind keine Gründe ersichtlich, die gegen die Befreiung von dieser Festsetzung sprechen. Hiervon kann deshalb befreit werden.

Beschlussvorschlag:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63 der Stadt Geilenkirchen – Süggerath - „Auf dem Tecker“ wird hinsichtlich der Traufhöhe für das Bauvorhaben, entsprechend den Planunterlagen in Anlage A, befreit.

Anlagen:

- Anlage A - Bauvorlagen (Lageplan, Ansichten)
- Anlage B - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 63
- Anlage C - Auszug aus dem Liegenschaftskataster

