

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/088/2009/VI-61
Einreicher:	Stadtplanungsamt

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	16.03.2009				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	26.03.2009				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	31.03.2009				

Titel:

Zustimmung zum vorliegenden Befreiungsantrag für ein Grundstück am Grünen Weg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 197 "Wohnbebauung Grüner Weg/Fliederweg" (ehemals Nr. 24 der Stadt Roßlau) betreffend die Traufstellung des Gebäudes

Beschlussvorschlag:

Der Befreiung von der Festsetzung der Traufstellung der Wohnhäuser zu den Anliegerstraßen für das Grundstück am Grünen Weg (Flurstücke 558 und 559 der Flur 1, Gemarkung Roßlau) im Bebauungsplan Nr. 197 „Wohnbebauung Grüner Weg / Fliederweg“ (ehemals Nr. 24 der Stadt Roßlau) wird zugestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 31 Abs. 2 Ziff. 2 , § 4 Abs. 6 Satz 3 Hauptsatzung der Stadt Dessau-Roßlau
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	-
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	-

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am:

Vorsitzender des Ausschusses

Anlage 1:

Begründung:

Das betreffende Grundstück liegt innerhalb des in der Fassung der 2. Änderung rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 197 „Wohnbebauung Grüner Weg / Fliederweg“.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses. Dieses Vorhaben entspricht nach Art und Maß der baulichen Nutzung den Planfestsetzungen. Auch die überbaubare Grundstücksfläche wird eingehalten, da sich das Vorhaben innerhalb des festgesetzten Baufeldes einordnen wird.

Der Antragsteller wird mit dem Bauvorhaben auch allen weiteren planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die ihm vollständig bekannt sind, entsprechen.

Lediglich von der textlichen Festsetzung Nr. 4, welche für die Stellung der baulichen Anlagen die Traufstellung zur Straße vorschreibt, wurde eine Befreiung beantragt.

Vorrangiger Grund hierfür ist die beabsichtigte Errichtung einer Solaranlage auf der Dachfläche, wofür die Südausrichtung angestrebt wird. Außerdem wäre auf dem unregelmäßig zugeschnittenen Grundstück der beabsichtigte Wohnhausgrundriss bei Berücksichtigung der übrigen Planvorgaben (Baulinie an der Straßenseite, Baugrenzen) nur bedingt einzuhalten.

Es war nun zu prüfen, ob die beantragte Befreiung den Vorgaben des Baugesetzbuches entspricht.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden **und**

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern **oder**
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist **oder**
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

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

Im vorliegenden Fall werden die Grundzüge der Planung, die die Schaffung von Baurecht für Einfamilienwohnbebauung entlang der vorhandenen Straßen Grüner Weg und Fliederweg beinhalten, durch die Abweichung von der vorgegebenen Firstrichtung nicht berührt.

Die Abweichung kann gemäß § 31 Abs. 2 Ziff. 2 als städtebaulich vertretbar eingeschätzt werden.

Die Festsetzung der Firstrichtung im Plan rührte erstens vorrangig aus der ursprünglich dort beabsichtigten Errichtung von gleichartigen Reihenhäusern durch einen Bauträger, die so nicht realisiert worden ist. Zweitens bestehen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes Wohnhäuser sowohl in Trauf- als auch in Firststellung zu den Anliegerstraßen. Und drittens handelt es sich bei dem betreffenden Vorhaben um das letzte noch freie Grundstück im Geltungsbereich. Es ist also keine im Sinne der städtebaulichen Ordnung negative Vorbildwirkung zu erwarten.

Da die Befreiung nicht die Höhe der baulichen Anlage, die Einhaltung der Abstandsflächen, die Überbauung der Grundstücksfläche oder die weiteren gestalterischen und sonstigen Planfestsetzungen berührt, ist sie auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen als mit den öffentlichen Belangen vereinbar einzuschätzen.

Anlage 2:

- Übersichtsplan zur Einordnung im Stadtgebiet
- Darstellung der beabsichtigten Einordnung des Wohnhauses auf dem Grundstück