



Sachgebiet Sachgebiet P4	Sachbearbeiter Frau Huber
------------------------------------	-------------------------------------

Beratung Bau- und Planungsausschuss	Datum 07.05.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2
„Ortszentrum Maximilianstraße Ottostraße,,

Anlagen:

- 01 - Lageplan
- 02 - Beschluss BA v 28-02-2023
- 03 - Plan mit Einzeichnung Grundstücksteilung (vertrauliche Anlage)

Sachverhalt

Bereits am 28.02.2023 behandelte der Bau- und Planungsausschuss den am 27.12.2022 eingereichten Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück in der Maximilianstraße 68 (Fl. Nr. 220/8).

Mit Beschluss vom 28.02.2023 wurde folgenden Abweichungen vom Bebauungsplan zugestimmt:

Das geplante Bauvorhaben ist mit einer grundstückbezogenen GZR I (Hauptbaukörper) von 0,24 und einer Gesamt-GZR (Hauptkörper + Nebenanlagen) von maximal 0,70 genehmigungsfähig.

Der Eigentümer möchte das Grundstück nun teilen und beantragt die Befreiung von der Festsetzung der Mindestgrundstückgröße von 400 m².

Das Grundstück Fl. Nr. 220/8 ist 961 m² groß und soll in ein Grundstück mit einer Größe von 593 m² und einem Grundstück mit einer Größe von 368 m² geteilt werden.

Laut den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 14.2 „Ortszentrum Maximilianstraße Ottostraße“ muss die Mindestgröße bei künftigen Teilungen mindestens 400 m² sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder 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.

Durch die Situierung des bestehenden Hauses ist eine andere Aufteilung nicht möglich, da zwischen den Häusern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden müssen.

Für den objektiven Betrachter ist die Teilung des Grundstücks nicht ersichtlich.

Durch den neuen Grundstückszuschnitt ergibt sich auf dem hinteren Grundstück eine GRZ I von 0,24 und eine Gesamt-GRZ von 0,51.

Die Gemeinde hat durch den genehmigten Vorbescheid kein Ermessen in Ihrer Entscheidung. Dem Antrag auf Befreiung ist zuzustimmen.



Beteiligung des Referenten

Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner wird gebeten seine Stellungnahme in der Sitzung abzugeben.

Vorschlag zum Beschluss

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Ortszentrum Maximilianstraße Ottostraße“ bezüglich der Abweichung von der festgesetzten Mindestgröße eines Grundstücks von 400 m² wird zugestimmt.