

Vorlage an den Ausschuss für Umwelt und Technik

**Bauantrag, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen
Einvernehmens, Ölstraße, Flst. Nr. 4349, Gemarkung Neuenburg**

Teilnehmer: TLin Cornelia Müller

I. Sachvortrag

■ **Grundstück:**

Flst. Nr.	4349
Gemarkung	Neuenburg
Straße	Ölstraße

Bebauungsplan: „Ortsmitte II“

Bauvorhaben: Umbau und Aufstockung in Café/Bistro und Ferienwohnungen

Einwendungen von Angrenzern: liegen derzeit nicht vor

Ausnahmen/Befreiungen:

nicht eingehalten:
- Traufhöhe: 7,30 m anstatt 6,50 m
(Anbindung Erweiterung an Bestandsgebäude)

nicht eingehalten:
- Dachüberstand: Satteldächer sind mit einem Dachüberstand von mind. 30 cm an Traufe und Ortgängen herzustellen.

nicht eingehalten:
- Balkone und Freisitze sind auf der straßenseitigen Fassade in die Fassade bzw. in das Dach als Loggien zu integrieren und dürfen die Fassadenfront nur bis zu 50 cm überschreiten.

Eine Baugenehmigung kann nur im Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden.

Ein Lageplan ist beigelegt.

II. Beschlussantrag

Das Grundstück wird durch drei Nutzungsschablonen geteilt. Die geplante Erweiterung liegt im MI 3 (max. Traufhöhe 6,50 m). Das Bestandsgebäude liegt im MI 2 (max. Traufhöhe 9,50 m). Da die geplante Erweiterung an das Bestandsgebäude anschließen soll, ist eine Befreiung erforderlich. Aufgrund der besonderen Grundstückssituation hat eine Befreiung keine Wirkung auf Anträge Dritter.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Balkone und Freisitze auf der straßenseitigen Fassade in die Fassade bzw. in das Dach als Loggien zu integrieren sind und die Fassadenfront nur bis zu 50 cm überschritten werden darf. Anders als die Festsetzung der Traufhöhe hätte die Befreiung Auswirkungen auf mögliche kommende Anträge. Durch eine erteilte Befreiung würde die Festsetzung ausgehebelt werden, d.h. bei kommenden Anträgen müsste eine Befreiung ebenfalls erteilt werden. Gleiches gilt für die Festsetzung zum Dachüberstand. Auch hier hätte eine Befreiung Auswirkungen auf mögliche kommende Anträge.

Da die Nutzungen im Erdgeschoss noch nicht bekannt ist (Büro/Ladenfläche) sollte mit dem Bauherrn ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, einer Befreiung hinsichtlich der Traufhöhe zuzustimmen, sofern ein städtebaulicher Vertrag mit dem Bauherrn geschlossen wird. Die Verwaltung schlägt außerdem vor, einer Befreiung hinsichtlich der nicht eingehaltenen Festsetzung zu Balkonen und Freisitzen und zum Dachüberstand aus o.g. Gründen nicht zuzustimmen.

09.07.2021 / Lais, Magdalena