

# Beschlussauszug

## Öffentliche/Nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 15.04.2024

---

Ö 3      Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage (Haus 7.2),  
Hartwaldstraße 31

---

**Status:** öffentlich/nichtöffentlich      **Beschlussart:** ungeändert beschlossen  
**Zeit:** 19:00 - 20:53      **Anlass:** Sitzung  
**Raum:** Sitzungssaal der Mehrzweckhalle  
**Ort:** Mehrzweckhalle  
**Vorlage:** 2024/5754 Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage (Haus 7.2),  
Hartwaldstraße 31

---

### Sachverhalt:

#### I. Beschreibung des Vorhabens

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Südlich des Kreuzwegs“ wurden 6 Doppelhaushälften (3 Doppelhäuser) beantragt. Die Häuser 5.1, 5.2, 6.1, 6.2 und 7.1 entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Genehmigungsfreistellungsverfahren). Bei dem Haus 7.2 hat die Bauverwaltung dem Genehmigungsfreistellungsverfahren jedoch schriftlich widersprochen, da das im Bebauungsplan festgelegte Garagenbaufenster um 14,5 m<sup>2</sup> und das Hauptbaufenster um 4,5 m<sup>2</sup> überschritten ist. Das Vorhaben ist damit im regulären Genehmigungsverfahren mit Antrag auf Befreiung zu behandeln.

#### II. Fiktionsfrist

Eingang: [07.03.2024](#)

Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [06.05.2024](#)

Nächste Bau- und Planungsausschusssitzung: [13.05.2024](#)

#### III. Nachbarbeteiligung

Das derzeitige Gesamtgrundstück grenzt an 11 baurechtliche Nachbargrundstücke an. Die Nachbarunterschriften wurden nicht erbracht.

#### Rechtlich/fachliche Würdigung:

Wie bereits erwähnt befindet sich das geplante Vorhaben im Geltungsbereich des

rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75 „Südlich des Kreutwegs“. Zur Umsetzung des Vorhabens sind Befreiungen von den überbaubaren Grundstücksflächen notwendig. Der entsprechende Befreiungsantrag ist dieser Beschlussvorlage beigelegt. Der Planer beantragt die Befreiungen, da der potentielle Käufer gerne eine größere Garage und ein größeres Wohnhaus hätte.

Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht verletzt sind, die Befreiung städtebaulich vertretbar ist und nachbarschützende Belange nicht tangiert werden.

Die Festlegung des Hauptbaufensters ist eine Kernfestsetzung des Bebauungsplanes. Hier kann durchaus die Meinung vertreten werden, dass es sich dabei um einen Grundzug der Planung handelt, auch wenn die Überschreitung mit 4,5 m<sup>2</sup> noch relativ gering ausfällt. Die Verwaltung weist darauf hin, dass es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 75 „Südlich des Kreutwegs“ um einen sehr neuen Bebauungsplan handelt. Befreiungen würden einen Präzedenzfall auslösen, im Rahmen des Gleichheitsgrundsatzes wäre eine Befreiung auch bei künftigen Anträgen zu gewähren.

Die Abstandsflächen, Fahrradstellplätze und KFZ-Stellplätze sind jeweils satzungskonform nachgewiesen. Neben den Baugrenzenüberschreitungen sind keine weiteren Befreiungen vom Bebauungsplan notwendig, die Doppelhaushälfte (Flachdach UG+EG+OG) entspricht ansonsten dem Bebauungsplan.

Die Erschließung ist dem Grunde nach über den geplanten, öffentlichen Anliegerweg gesichert. Der zum Bauvorhaben eingereichte Entwässerungsplan wurde inzwischen vom technischen Bauamt geprüft und bestätigt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

- nein  
 ja, siehe Begründung

#### **Ausgaben:**

Einmalig (brutto): €  
Jährlich (brutto): €

#### **Einnahmen:**

Einmalig (brutto): €  
Jährlich (brutto): €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

---

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht und erteilt keine Befreiung von den überbaubaren Grundstücksflächen (Überschreitung Garagenbaufenster um 14,5 m<sup>2</sup> und Überschreitung Hauptbaufenster um 4,5 m<sup>2</sup>) des Bebauungsplanes Nr. 75 „Südlich des Kreutwegs“, da die beantragten Befreiungen die Grundzüge der Planung berühren.

---

#### **Abstimmungsergebnis:**

12:0