Stadt Kitzingen

AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	172/2011
Datum:	20.06.2011

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	28.06.2011	öffentlich	zur Entscheidung

Kitzingen, 20.06.2011 ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 20.06.2011 ..... Oberbürgermeister

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer:	12
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6106
Maßnahme:	Beginn:	Ende:	

BGV-Nr. 102/2011 - Erneuerung des Dachstuhles mit Ausbau des Dachgeschosses und Neubau eines Carports; hier: Bauvoranfrage

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.

2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss lehnt den beantragten Ausbau des Dachgeschosses ab.

3. Der Verwaltungs- und Bauausschuss erteilt eine Befreiung für die Errichtung eines Carports auf dem Flurstück Nr. 5833/22.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Dem Bauantrag liegt eine Bauvoranfrage vom 16.06.2011 (Eingang Bauamt: 20.06.2011) zum Umbau eines Dachgeschosses vor. Außerdem ist die Errichtung eines Carports aus dem Flurstück Nr. 5833/22 geplant. Mit dem Antrag soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens bzw. der Einzelmaßnahmen geprüft werden.

Antragsteller sind die Eheleute Melanie Heim-Pausch und Markus Pausch, Klettenberg 88, Kitzingen.

2. Planungsrechtliche Einstufung

a) Umbau Dachgeschoss

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 „Klettenberg“. Dieser Bebauungsplan enthält konkrete Festsetzungen für die Wohngebäude in Bezug auf die Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung, Eindeckungsmaterial) und die äußere Gestaltung (Fassaden, kein Kniestock, keine Gauben) sowie Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse.
Speziell zur „Gestaltung“ ist ausdrücklich die Festsetzung getroffen worden, dass Reihen- und Zeilenhäuser nach einheitlichen Gesichtspunkten zu gestalten sind.

Gemäß den Planungen der Antragsteller ist vorgesehen, dass Dachgeschoss des Reihenhauses neu aufzubauen und einzelne Räume darin zu Wohnzwecken umzugestalten. Dazu soll der bislang mittig liegende First des Satteldaches seitlich verschoben werden, sodass südseitig ein ca. 2 m hoher Kniestock entsteht. Auf der gegenüberliegenden „längeren“ Dachfläche sollen Gauben eingebaut werden. Die Dachneigung von 23 Grad des ursprünglichen Daches wird wieder aufgegriffen (Details siehe Anlage – Schnitt/Ansichten).

Das geplante Vorhaben widerspricht damit den Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere dem gestalterischen Gleichheitsgrundsatz, der im Geltungsbereich ausdrücklich für Reihen- und Zeilenhäuser vorgesehen wurde. Mit dem Neuaufbau des Dachgeschosses in der vorliegenden Fassung wird dem bislang bestehenden Reihenendhaus ein völlig abweichendes Erscheinungsbild „aufgesetzt“, das sich in Höhe und Kubatur von den übrigen Häusern der Reihe und der Umgebung deutlich absetzt.

Die oben beschriebenen Abweichungen bedürfen allesamt einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- 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 Falle des zu behandelnden Antrages liegen weder Gründe des Wohls der Allgemeinheit vor, noch führt die Durchführung des Bebauungsplanes zur einer unbeabsichtigten Härte, die eine Befreiung rechtfertigen. Die Umsetzung der für den Bereich des Vorhabens geltenden Festsetzungen ist jederzeit möglich und schränkt die Eigentümer nicht ungerechtfertigt ein oder würde eine unbeabsichtigte Härte mit sich bringen.

Mit der Erteilung der Befreiungen würde hier eine Vorbildwirkung gegeben, die den Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen hinfällig erscheinen ließe. Der Plangeber hat aber mit den konkreten Festsetzungen seine Gestaltungsvorstellungen im Plan zum Ausdruck gebracht, die andernfalls nur im Rahmen der Vorschriften des Baugesetzbuches angepasst werden können (Stichwort Änderung Bebauungsplan).

Vielmehr sind hier also Grundzüge der Planung berührt. Durch die Vielzahl der expliziten Festsetzungen zu Dachform, -neigung, Ausschluss von Gauben und Kniestöcken, Fassadengestaltung usw. sollte in diesem ausschließlich auf Reihenhäuser vorgesehenen Bereich ein einheitliches und städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild erzielt werden, was auch nahezu so verwirklicht wurde.

Eine Befreiung hinsichtlich Kniestock und Dachgauben würde dieses Gestaltungsziel obsolet erscheinen lassen (s. Anlage Beispielfoto)

b) Errichtung eines Carports

Die Antragsteller beantragen darüber hinaus noch die Errichtung eines Carports auf der Nordost-Fläche des Wohngrundstücks (Flurstück Nr. 5833/22).
Auch dieses Vorhaben ist nach den Maßgaben des Bebauungsplanes Nr. 19 „Klettenberg“ zu beurteilen. Er enthält diesbezüglich die Festsetzung, dass Garagen und Carports nur an den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden dürfen.
Im vorliegenden Fall würde der geplante Carport nicht in einer entsprechend dafür vorgesehenen Fläche errichtet, sondern auf einer sonstigen Fläche außerhalb der Baugrenze.

In diesem Fall jedoch ist festzustellen, dass das ursprünglich der Planung zu Grunde liegende Konzept für den ruhenden Verkehr nicht mehr umsetzbar ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits mehrere Carports und Stellplätze auch außerhalb der eigentlich dafür bestimmten Flächen errichtet, um einer erhöhten Anzahl an Pkw pro Haushalt entsprechende Unterbringungsmöglichkeiten einzuräumen.

Insofern kann es diesbezüglich befürwortet werden, wie beantragt, einen Carport zu errichten und dafür eine entsprechende Befreiung in Aussicht zu stellen.

3. Resümee

Die Verwaltung kann für das geplante Vorhaben hinsichtlich des Dachgeschossausbaus keine Genehmigung in Aussicht stellen, da die Grundzüge der Planung berührt würden. In dem Bebauungsplan wurden für den Bereich spezielle Festsetzungen getroffen, die ansonsten ihre Funktion verlieren würden.

Für den beantragten Carport dagegen kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden, da das ursprüngliche Konzept für den ruhenden Verkehr inzwischen hinfällig geworden ist und durch die Genehmigung von Carports bzw. Stellplätzen auch außerhalb der eigentlich dafür vorgesehenen Flächen eine Reaktion auf das mittlerweile gestiegene Pkw-Aufkommen erfolgte.

Anlagen:

- Lageplan
- Ansichten/Schnitt
- Bestandsfotos