

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/203/2021	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 21.09.2021	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Verschiedene baulichen Anlagen auf dem Grundstück Mendelssohnstraße 12, Flst. 2078/3 in Oppelsbohm

Im Juli des vergangenen Jahres fand auf dem Grundstück Mendelssohnstraße 12 in Oppelsbohm eine Baukontrolle durch das Baurechtsamt statt. Hierbei wurde festgestellt, dass verschiedene bauliche Anlagen auf dem Grundstück errichtet worden sind. Zum einen wurde in der südlichen Grundstücksecke das Gelände zur Mendelssohnstraße 4 aufgefüllt und mit einer Stützmauer versehen sowie ein unterirdischer Kellerraum in einer Größe von ca. 3,30 m x 4,18 m mit einer Höhe von ca. 2,30 m errichtet. Nördlich dieses unterirdischen Kellers wurde eine Fläche eingeebnet, mit Plattenbelag versehen und darauf ein Hochbeet in einer Größe von ca. 1,20 m x 1,40 m angelegt. Zum anderen wurde westlich des Wohnhauses eine Terrassenüberdachung mit den Maßen 4 m x 4,50 m und einer Traufhöhe von ca. 2,60 m errichtet. Des Weiteren befindet sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, angrenzend zur Mendelssohnstraße 10 eine eingeebnete befestigte Fläche mit einer Größe von rund 5 m x 7 m, auf der zukünftig ein Pool gestellt werden soll, sowie ebenfalls an dieser Grundstücksgrenze eine Gerätehütte mit ca. 18 m³.

Das Grundstück Mendelssohnstraße 12 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mendelssohnstraße“ aus dem Jahre 1983. Dieser setzt fest, dass in der unüberbaubaren Grundstücksfläche nur Nebenanlagen zulässig sind, wenn es sich nicht um Gebäude handelt. Des Weiteren sind Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen von mehr als 1 m Höhenunterschied nicht zulässig.

Da sich die oben genannten baulichen Anlagen außerhalb des Baufensters befinden und es sich hier bis auf die eingeebnete befestigte Fläche um Gebäude handelt, wäre neben einer Baugenehmigung eine Befreiung seitens des Landratsamts zu erteilen, um rechtmäßige Zustände zu schaffen. Aufgrund der Vielzahl der Überschreitungen des Baufensters sind jedoch nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt nicht alle Anlagen genehmigungsfähig. Die Gerätehütte sowie das Hochbeet sind vom Antragsteller zurückzubauen. Dies ist im Antrag vorgesehen. Da der unterirdische Keller unterhalb der Aufschüttung verschwindet und sein Dach erdbedeckt und begrünt werden soll, kann dieser von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Laut Aussage des Landratsamts kann auch der errichtete Pavillon außerhalb des Baufensters befreit werden, da es sich hier um eine städtebaulich untergeordnete Anlage handelt. Auch die über Jahre hinweg vorgenommene Aufschüttung des

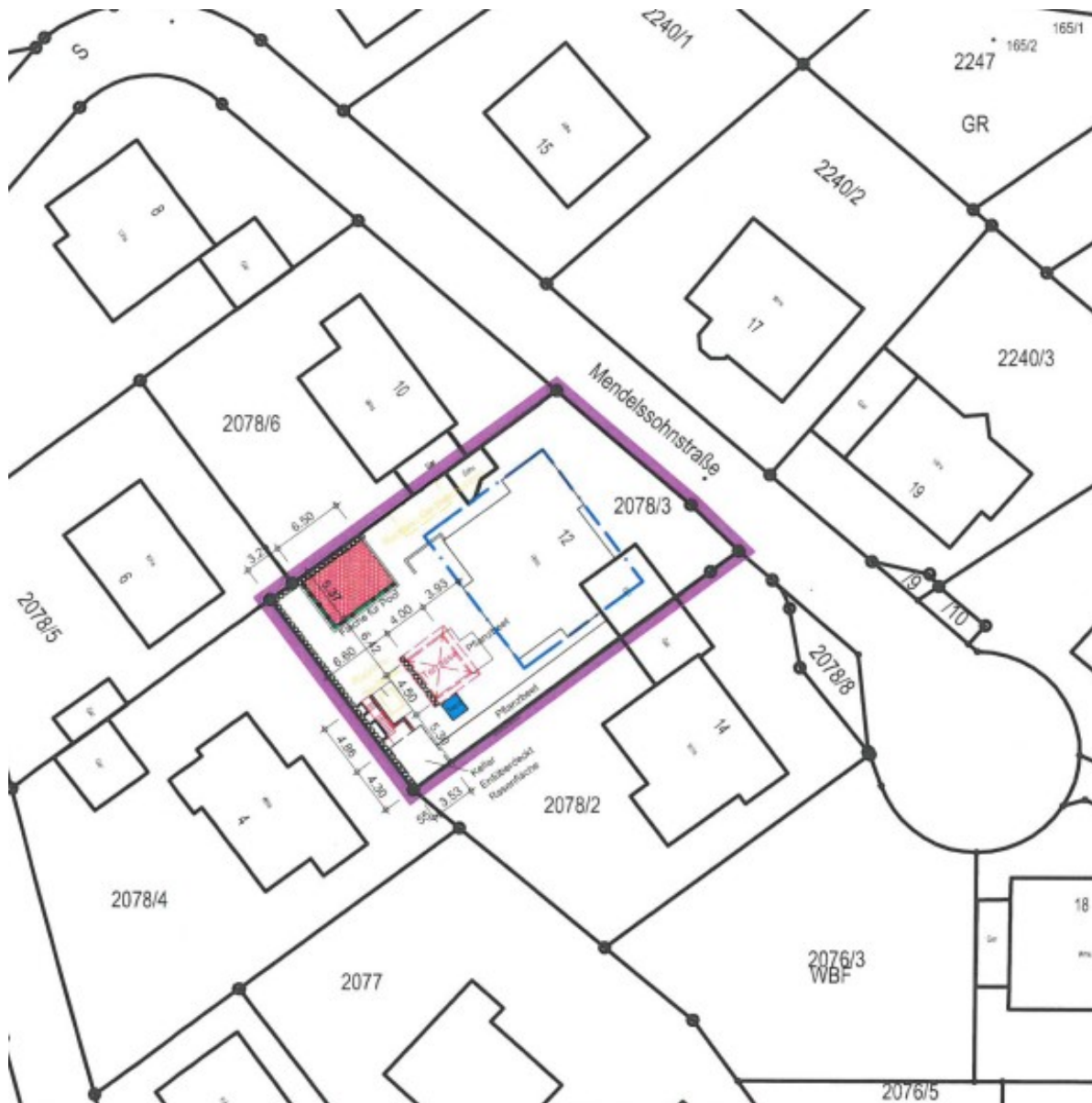
Grundstücks ist aus Sicht der Verwaltung akzeptabel.

Da es sich bei der befestigten Fläche für einen Pool nicht um ein Gebäude handelt und diese die verfahrensfreie Größe von 30 m² nicht überschreitet, ist die Befestigung zulässig.

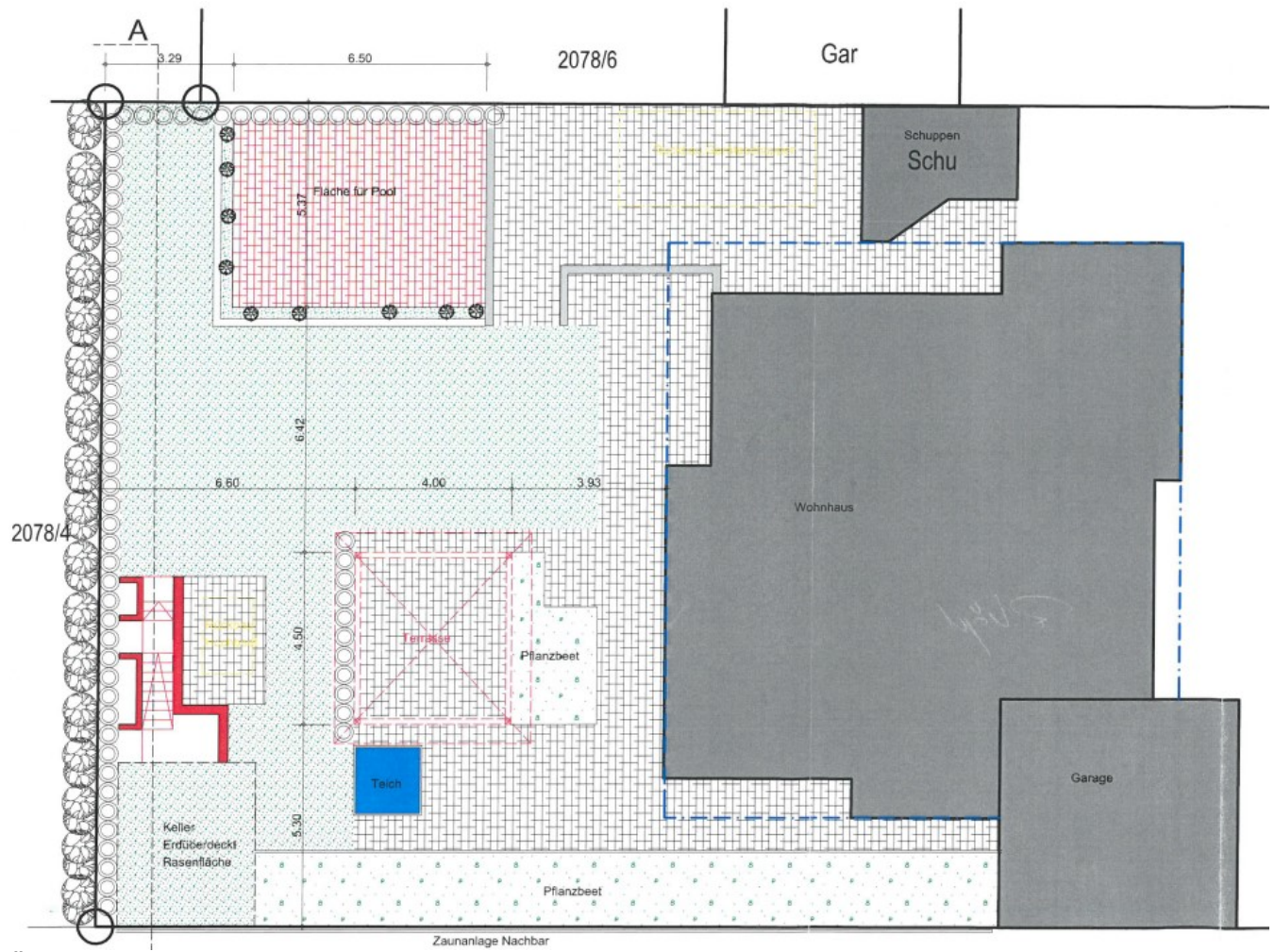
Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung des unterirdischen Kellers sowie dessen Zugang, die Terrassenüberdachung (Pavillon), die eingeebnete, befestigte Fläche und die Aufschüttung zu erteilen.

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

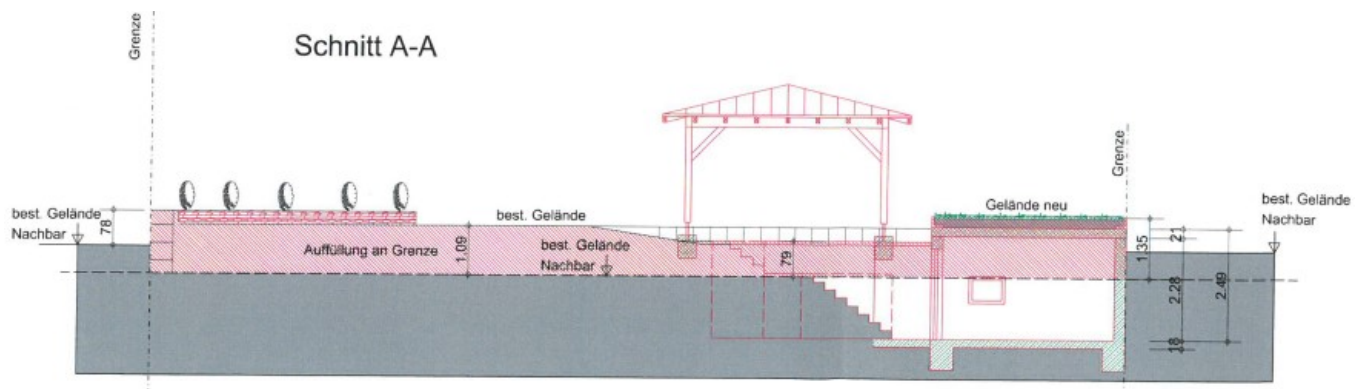
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag (Keller einschließlich Treppenanlage, Terrassenüberdachung, eingeebnete befestigte Fläche, Aufschüttung) wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



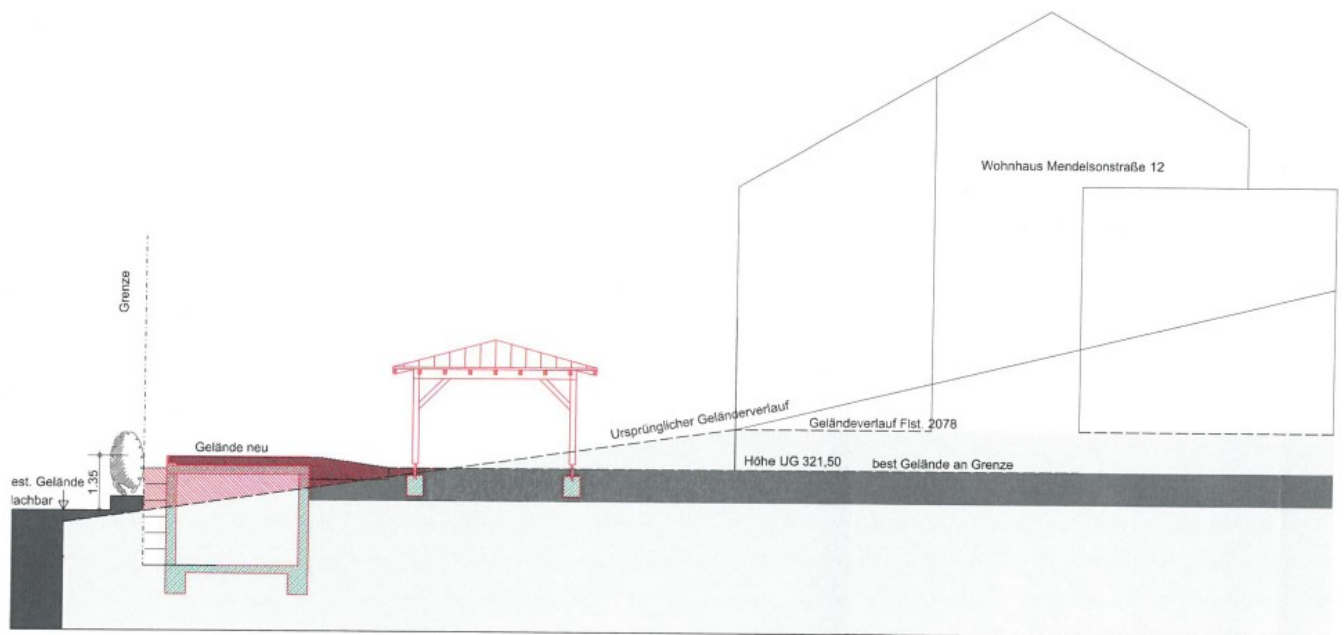
Lageplan



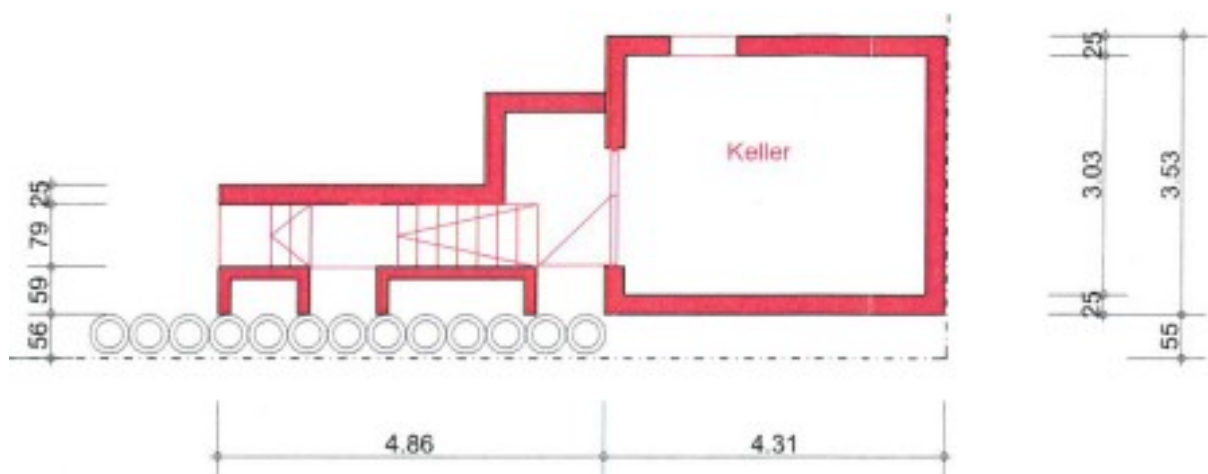
Übersichtsplan



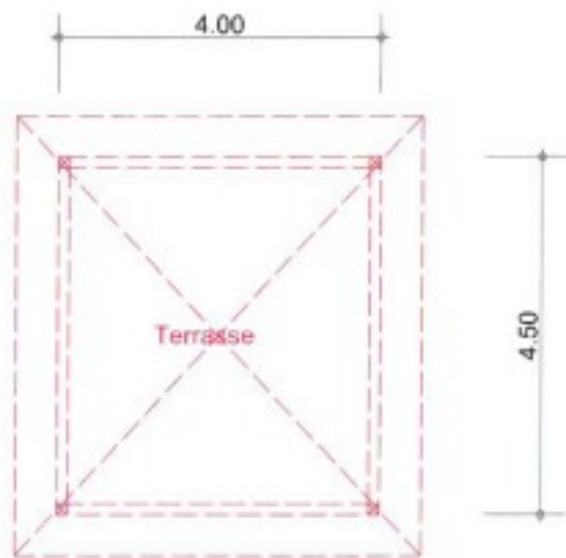
Schnitt



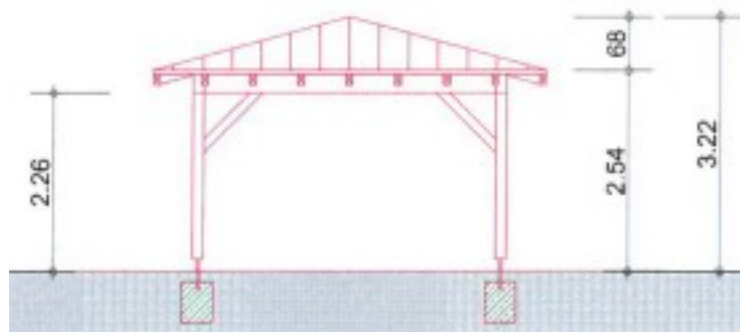
Ostansicht



Grundriss Kellerraum



Grundriss Terrassenüberdachung



Ansicht Terrassenüberdachung

Verteiler:

1 x Bauakte „Mendelssohnstraße 12“