

Beschlussvorlage Nr. USB 17/2024

Zuständig: Fachbereich 4
Beteiligt:
Bearbeiter: Frau Griese

öffentlich
ja

Tagesordnungspunkt:

Stellungnahmen zu Bauanträgen und Bauvoranfragen

Gremium ↓	Sitzungstermin ↓
Umwelt, Stadtentwicklung, Bau	03.09.2024

Finanzielle Auswirkungen: nein

Zuständiges Produkt:

Beschlussvorschlag:

Siehe Sachdarstellung.

Sachdarstellung:

a) Bauantrag und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Marienkapelle

Vorhaben: Sanierung, Umbau und Erweiterung eines vorhandenen Einfamilienhauses

Bauort: Gemarkung Balve, Flur 11, Flurstück 157

Das Vorhabengrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Marien Kapelle“.

Dieser entfaltet seit dem 12.07.1968 Rechtskraft und trifft die folgenden Festsetzungen, von denen im Rahmen des Bauantrages eine Befreiung angestrebt wird.

- 1) Festlegung einer überbaubaren Grundstücksfläche (als zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan)
- 2) Traufhöhe Bergseitig maximal 3 Meter
- 3) Dachneigung von 20 - 25 °

Durch das geplante Bauvorhaben verändert sich die neue Kubatur des Baukörpers dergestalt, dass die Regelungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der genannten Festsetzungen nicht mehr eingehalten werden.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB kann zugestimmt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Die unter Ziffer 1 aufgeführte überbaubare Grundstücksgrenze wird durch das Vorhaben im Norden um 0,2 Meter überschritten. Die Überschreitung ist marginal, daher kann dem Befreiungsantrag zu dieser Festsetzung zugestimmt werden.

Aufgrund der Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Traufhöhe und der Dachneigung wird der geplante Baukörper die umgebende Bebauung stark überragen. Hier sind die Grundzüge der Planung betroffen. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollte daher nicht zugestimmt werden.

Ich schlage daher vor, dem Befreiungsantrag hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche zuzustimmen und die Befreiungsanträge hinsichtlich der Traufhöhe und der Dachneigung abzulehnen. Da über den Bauantrag nur im Zusammenhang mit den Befreiungsanträgen beschieden werden kann, schlage ich weiter vor, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB nicht herzustellen.

Ein Übersichtsplan, ein Lageplan, ein Auszug aus dem Bebauungsplan, die Befreiungsanträge von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie Gebäudeansichten der Bestandsbebauung sowie der geplanten Bebauung sind als Anlage beigefügt.

b) Bauantrag

Vorhaben: Flächenerweiterung durch Abgrabung und Aufschüttungen für Paddocks und mobile Boxen

Bauort: Gemarkung Beckum, Flur 11, Flurstücke 25, 28

Der Antragssteller beabsichtigt eine Flächenerweiterung durch Abgrabung und Aufschüttung für Paddocks. Während des Zeitraums des Balver Optimums sollen die Flächen des Paddocks für mobile Pferdeboxen zur Unterbringung der Turnierpferde genutzt werden.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es ist dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt, insofern muss die ausreichende Erschließung gesichert sein. Diese umfasst die wegemäßige Erschließung sowie die Wasserversorgung, die Löschwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung.

Eine ausreichende Wegemäßige Erschließung ist gegeben. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass für das Vorhaben weder ein Trinkwasseranschluss notwendig ist, noch dass häusliches Abwasser anfällt.

Ich schlage daher vor, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB herzustellen.

Ein Übersichtsplan und ein Lageplan sind als Anlage beigefügt.

c) Bauantrag

Vorhaben: Neubau eines Garagenparks

Bauort: Gemarkung Volkringhausen, Flur 3, Flurstücke 164, 165, 201

Der Antragssteller beabsichtigt die Errichtung von 21 Garagen, 2 einfachen Stellplätzen und 6 Elektro-Stellplätzen. Das Vorhabengrundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Balve als gemischte Baufläche dargestellt und liegt im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die wegemäßige Erschließung ist gesichert. Eine Wasserversorgung sowie eine Löschwasserversorgung sind ebenfalls gesichert.

Die Abwasserbeseitigung für den geplanten Garagenpark ist nicht sichergestellt.

Ich schlage daher vor, das Einvernehmen gem. § 36 BauGB wegen der fehlenden Erschließung hinsichtlich der Abwasserbeseitigung nicht herzustellen.

Es kann hergestellt werden, wenn der Antragssteller die gesicherte Abwasserbeseitigung nachweist.

Ein Übersichtsplan und ein Lageplan sind als Anlage beigefügt.

Hubertus Mühling
Bürgermeister

Sven Rothauge
Fachbereichsleiter

- 1 Anlagen zu a)
- 2 Anlagen zu b)
- 3 Anlagen zu c)