

Bebauungsplangebiet KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“

I. Ausgangssituation, Vorgeschichte

Für das Baugrundstück Steinweg 36 liegt ein Antrag auf B-Plan-Änderung vor. Das bestehende Wohngebäude ist 1998 ohne Baugenehmigung um einen straßenseitigen, eingeschossigen Anbau erweitert worden. Im Jahre 1998 wäre eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt und das Vorhaben, jedenfalls planungsrechtlich, zulässig gewesen.

Im Jahr 2010/ 2011 leitete die untere Bauaufsicht des Landkreises ein bauordnungsrechtliches Verfahren zu dem hier in Rede stehenden Anbau ein. Einer der Grundstückseigentümer bzw. dessen Vertreter stellte daraufhin einen nachträglichen Bauantrag, um eine entsprechende Baugenehmigung zu erlangen. Da sich schon das vorhandene Hauptgebäude unmittelbar an der im Bebauungsplan (B-Plan) festgesetzten vorderen Baugrenze im Abstand von 4,5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze befindet, überschreitet der zusätzliche straßenseitige Anbau diese Baugrenze. Seit dem 16.11.2007, dem Datum des Inkrafttretens des Bebauungsplanes, ist die Errichtung straßenseitiger Anbauten, wenn sie die vordere Baugrenze überschreiten, nicht mehr zulässig.

II. Planungsrecht nach B-Plan KLM-BP-033 zu Anbauten:

1. Auszug textliche Festsetzung (TF) Nr. 4.3 „Anbauten“

„Anbauten an bestehende Gebäude dürfen in von der Hauptfassade abweichenden Materialien aus Holz, Stein oder Glas hergestellt werden.

Die der Straße zugewandte Gebäudekante (Breite) straßenseitiger Anbauten darf zwei Drittel der straßenseitigen Breite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Für Grundstücke die an zwei Seiten an öffentliche Straßen angrenzen, gilt diese Regelung für jede der beiden Straßen.“

2. Auszug aus der Begründung:

2.4.2 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksfläche; S. 16

„Die für die jeweiligen Straßenabschnitte charakteristische Tiefe der Vorgärten wird durch die vorderen Baugrenzen aufgenommen. In den Bereichen, in den die Bauflucht vergleichsweise einheitlich ist und lediglich Vorbauten über die Bauflucht hinausragen, werden diese Vorbauten nicht in die überbaubaren Flächen einbezogen, sondern ragen über diese hinaus. Die Gebäude genießen Bestandsschutz, im Falle eines Neubaus sind die festgesetzten Baugrenzen jedoch einzuhalten.“

III. Fazit:

Bisher ungenehmigte straßenseitige Anbauten, welche im Bestand über die im B-Plan festgesetzte vordere Baugrenze hinausgehen, können nach Auffassung des Landkreises und nach Einschätzung des Fachdienstes Stadtplanung/ Bauordnung nur über eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes KLM-BP-033 „Bürgerhaussiedlung Süd“ zugelassen werden. Mit einer Änderung werden derartige Anbauten auf allen einbezogenen Grundstücken zulässig.

Eine Befreiung für den Einzelfall kommt nicht in Betracht, da die Zulassung straßenseitiger Anbauten die Grundzüge berührt und eine Regelung für den gesamten Geltungsbereich einheitlich zu treffen ist.

Hierzu könnte durch Ergänzung der entsprechenden textlichen Festsetzung die Überschreitung der vorderen Baugrenze für straßenseitige Anbauten auf eine Tiefe von z.B. max. 2,50 m und der Wahrung eines Mindestabstandes von z.B. 3,00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze reglementiert werden. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von der möglichen Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

Beispiel für neue TF-Nr. 4.3 (auszugsweise):

„Anbauten an bestehende Gebäude dürfen in von der Hauptfassade abweichenden Materialien aus Holz, Stein oder Glas hergestellt werden.

Die der Straße zugewandte Gebäudekante (Breite) straßenseitiger Anbauten darf zwei Drittel der straßenseitigen Breite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Für Grundstücke die an zwei Seiten an öffentliche Straßen angrenzen, gilt diese Regelung für jede der beiden Straßen. Dabei ist eine Überschreitung der vorderen Baugrenze um bis zu max. 2,50 m zulässig, bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze.“

aufgestellt: 28.04.2011

Fachdienst Stadtplanung/ Bauordnung