

| | | | |
|------------------|---------------------|-----------------------|---------------|
| Gremium: | Sitzungsart: | Zuständigkeit: | Datum: |
| Gemeinderat Bell | öffentlich | Entscheidung | 02.12.2020 |

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Verfasser: Anne Facsar | Fachbereich 4 |
|-------------------------------|----------------------|

Tagesordnung:

Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB); Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Forstberg Teil B"- Überschreitung der Grundflächenzahl

Ausschließungsgründe nach § 22 GemO liegen für folgende Personen vor, so dass diese an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben:

Sachverhalt:

Die Bauherrin beantragt einen Garagenumbau in der Gemarkung Bell, Flur 5, Flurstück 500/15.

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans Am Forstberg Teil B, 1. Änderung. Im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird die GRZ um 0,0189 auf 0,3189 überschritten.

Die Bauherrin beantragt diesbezüglich eine Abweichung vom Bebauungsplan gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Da die Abweichung bei der Überschreitung der GRZ als gering einzustufen ist (in qm 11,8 qm (625 am x 0,0189) könnte man die Ansicht vertreten, dass die Durchführung des Bebauungsplans eine offenbar nicht beabsichtigte Härte darstellen würde.

Der maßgebliche Bebauungsplan „Am Forstberg Teil B“, 1. Änderung ist aus Juli 1977. Somit gilt auch die seinerzeit gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1968. In der seinerzeit geltenden BauNVO waren keine Überschreitungen der GRZ zulässig. Eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ ist erst seit der BauNVO aus dem Jahr 1990 unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Die abschließende Entscheidung, ob dem Abweichungsantrag zugestimmt wird, bleibt jedoch dem Ortsgemeinderat Bell vorbehalten.

Aus Sicht der Verbandsgemeindeverwaltung bestehen keine Bedenken.

Hinweis zur Finanzierung:

keine

Beschlussvorschlag: Der Ortsgemeinderat Bell berät über die o.g. Punkte und beschließt,

A) das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zum Abweichungsantrag Grundflächenzahl zu erteilen.

ODER

B) das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zum Abweichungsantrag Grundflächenzahl nicht zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen