

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/511/2015

Referat:	Baureferat	Datum: 01.06.2015
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:
Weitere Beteiligte:		

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	11.06.2015	öffentlich

Erteilung einer isolierten Befreiung für die Errichtung einer Einfriedung aus strukturiertem Sichtbeton sowie für die Befestigung einer Grünfläche auf dem Grundstück FINr. 720/29, Gem. Wendelstein, Garagenhof Krokusstraße

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 15, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Der Bebauungsplan lässt zwischen den Privatgrundstücken die Errichtung von weißverputzten Mauern oder Sichtmauerwerk (ausschließlich Zementblossensteine o.ä.) mit einer Höhe bis maximal 1,80 m sowie von lebenden Zäunen (Hecken oder Sträuchern) mit einer Höhe von stellenweise bis zu 2 m zu. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 15 setzt für den Bereich des Baugrundstückes eine Garagenzeile mit nördlich anschließender Grünfläche fest.

Die Bauherren planten ursprünglich, auf dem Baugrundstück fünf Garagen mit einer Zufahrt über den Garagenhof zu errichten. Mit Bescheid vom Mai 2014 wurde eine Baugenehmigung für die Errichtung von vier Fertiggaragen erteilt, wovon jeweils zwei hintereinander angeordnet sind. Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt nunmehr direkt über die Krokusstraße, da hinsichtlich einer Zufahrt über den bestehenden Garagenhof keine einvernehmliche Lösung zwischen den Garagenhofbesitzern und den Antragstellern erreicht werden konnte.

Ab Mitte/Ende Juni 2014 gingen Beschwerden aus der Nachbarschaft hinsichtlich der möglichen weiteren Nutzung des restlichen Baugrundstückes ein. Bei einer Baukontrolle durch das Landratsamt Roth wurde am 30.06.2014 festgestellt, dass der entsprechend dem Bebauungsplan Wendelstein Nr. 15 freizuhaltende, 3 m breite Grünstreifen zum Grundstück Krokusstraße 21 hin mit Mineralbeton befestigt wurde, der augenscheinlich als Basis für eine Pflasterung dienen sollte. Dem Bauherrn wurde mitgeteilt, dass diese wieder entfernt werden muss.

Im April 2015 wurde aus der Nachbarschaft darauf hingewiesen, dass der Bauherr nunmehr die Errichtung eines 2 m hohen Zaunes aus Betonelementen beabsichtigte. Daraufhin wurde dem Bauherrn ein Auszug aus dem Bebauungsplan übersandt sowie schriftlich mitgeteilt, dass der Bebauungsplan die Errichtung von Mauern nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässt.

Bei einer Ortsbesichtigung durch das Landratsamt Roth wurde am 14.04.2015 festgestellt,

dass auf der nördlichen Grundstücksgrenze eine Einfriedungsmauer aus strukturiertem Sichtbeton errichtet wurde. Die Wand ist zwischen 1,88 m und 1,94 m hoch. Des Weiteren wurde im Bereich des im Bebauungsplan geforderten Grünstreifens ein Pflasterbelag errichtet, obwohl der Bauherr bereits im Juni 2014 auf dessen Unzulässigkeit hingewiesen wurde. Mit Bescheid vom 23.04.2015 wurden die Bauarbeiten an den beiden baulichen Anlagen mit sofortiger Wirkung eingestellt, da diese zwar nicht baugenehmigungspflichtig waren, aber für sie keine isolierten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 15 durch den Markt Wendelstein erteilt wurden.

Daraufhin haben die Bauherren nunmehr den vorliegenden Antrag auf isolierte Befreiung gestellt. Die Errichtung der Betonelemente wird damit begründet, dass aufgrund dieser Art der Einfriedung auf die Errichtung eines Streifenfundamentes verzichtet werden kann, da diese durch die ca. 30 cm in das Baugrundstück ragenden Betonfundamente vom Bordstein des Nachbargrundstücks erschwert werden. Zudem entspricht die Oberfläche des Sichtbetons optisch einem Sichtmauerwerk. Hinsichtlich der Pflasterung der Grünfläche wird vorgebracht, dass diese bereits vor Baubeginn der Garagen nicht als solche vorhanden gewesen sei, sondern als Bauschuttanlage genutzt wurde. Zudem diene die Pflasterfläche als Zugang zur Garagentür an der nordwestlichen Seite, als Rangierfläche für das Ein- und Ausfahren des im hinteren Garagenteil geparkten Fahrzeugs sowie zum Ein- und Ausladen von Fahrrädern, Rollator und Rollstuhl, ohne die öffentlichen Geh- und Verkehrswege zu beeinträchtigen.

Zum Vorgang wird auf die ausführlichen Unterlagen verwiesen, die in den Fraktionssitzungen vorliegen.

Da die Betonelemente optisch mit Sichtmauerwerk verglichen werden können, sollte für die Errichtung von Betonelementen bis zu einer Höhe von 1,80 m eine isolierte Befreiung erteilt werden. Zudem ist die Einfriedung nicht durchgängig, sondern wird durch Grünelemente unterbrochen. Zu beachten ist, dass für die Höhenberechnung die Geländeoberfläche des Baugrundstücks maßgeblich ist.

Die Pflasterung ist aus Sicht der Verwaltung zu den angegebenen Zwecken insbesondere in dieser Länge und Breite nicht erforderlich. Um zu der Eingangstür am hinteren Ende der nördlichen Garage zu gelangen, wird keine Pflasterung auf der gesamten Breite von 3 m entlang der gesamten Garagenlänge von 12 m notwendig. Da nicht angenommen werden kann, dass aus beiden Garagen gleichzeitig Fahrzeuge bewegt werden müssen, sind vor der jeweiligen benachbarten Garage ausreichend Rangierflächen sowie Flächen zum Be- und Entladen vorhanden. Dem Antrag auf Pflasterung der gesamten Fläche in der vorgelegten Form sollte keine isolierte Befreiung erteilt werden.

Die Zuständigkeit für die Erteilung einer Beseitigungsanordnung liegt beim Landratsamt Roth als Bauaufsichtsbehörde.

Beschlussvorschlag:

Der Errichtung einer Einfriedung aus Betonelementen in der beantragten Form wird bis zu einer Höhe von 1,80 eine isolierte Befreiung erteilt. Der Pflasterung wird in der vorgelegten Form keine isolierte Befreiung erteilt.

Finanzierung:

./.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):
Vorgang, Antragsunterlagen

Klaus Vogel
Zweiter Bürgermeister