

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-186

Datum: 02.07.2021

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Auffüllung des Geländes und Errichtung Stützmauern sowie Errichtung Terrasse  
Baugrundstück: Flst.Nr. 1377 der Gemarkung Pleutersbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	29.11.2021	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und folgende Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
  - Überschreitung der zulässigen Stützmauerhöhe von bis zu max. 1,20 m im Bereich der Terrasse um ca. 0,20 m auf ca. 1,40 m.
2. Die bereits teilweise erfolgte Ausführung ohne vorherige Einholung der baurechtlichen Genehmigung ist zu missbilligen.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Antragsteller.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Zu dem Bauvorhaben wurde bereits im Jahr 2020 ein Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses vorgelegt. Dieser wurde befürwortet, siehe Verwaltungsentscheidung Vorlage Nr. 2020-241.

Aufgrund von bereits teilweise ausgeführten Geländeanpassungen durch Auffüllungen, welche nicht Bestandteil des früheren Bauantrages waren, ist die Vorlage eines Nachtrags erforderlich.

#### **2. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Bauvorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Ringacker“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

### 3. Vorhaben

Beantragt und bereits ausgeführt sind Anpassungen des vorhandenen Geländes. Hierzu wurde das natürliche Gelände mit einer Auffüllung von bis zu ca. 3,40 m über dem natürlichen Gelände versehen.

Nach mehreren Gesprächen sowie Ortsterminen mit dem Bauherrn, konnte die nun zur Beurteilung vorgelegte Planung erzielt werden.

Die vorhandene Auffüllung soll abgetragen werden und im Bereich der Terrasse bis zu max. 1,90 m betragen. Zum westlich liegenden Nachbargrundstück Flst.Nr. 1376 ist eine flach geneigte Abböschung mit einer ca. 0,60 m hohen Findlingsmauer an der Nachbargrenze geplant.

Darüber hinaus ist die Errichtung einer Stützmauer mit einer Höhe von ca. 1,40 m zur Errichtung der Terrasse an der südöstlichen Grundstücksgrenze auf dem Niveau des Untergeschosses geplant.

### 4. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan sind Stützmauern innerhalb der Grundstücke sowie an Nachbargrenzen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

Beantragt ist die Errichtung einer Stützmauer im Bereich der auf Kellerniveau geplanten Terrasse, welche das zulässige Maß um bis zu ca. 0,20 m überschreiten.

Der maßgebende Bebauungsplan setzt die Beachtung der natürlichen Geländeformen bei Auffüllungen und Abgrabungen fest.

Nach mehrfacher Rücksprache mit dem Bauherrn soll nun ein Teil des Erdaushubes entfernt werden, sodass lediglich eine mit den natürlichen Geländeformen verträgliche Nivellierung des Grundstücks erfolgt.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

### 5. Nachbarbeteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände vorgetragen.

Peter Reichert  
Bürgermeister

### Anlage/n:

1-4