

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-149

Datum: 20.06.2023

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Umbau ehem. Stall in Maschinenhalle mit Stall  
Baugrundstück: Flst.Nr. 1252 der Gemarkung Friedrichsdorf

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	11.09.2023	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und die folgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:

- Überschreitung der Baugrenze mit dem Vordach.
- Unterschreitung des Straßenabstands mit der Einfahrt zur Maschinenhalle.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Antragsteller.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 44 „Mausbuckel“, 1. Änderung und Erweiterung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist der Teilabbruch der überalterten Bestandsbebauung. Vorliegend sollen die Dachkonstruktion sowie Teile der Außenwände erneuert werden. An der Straßenseite ist der Einbau eines Rolltors geplant.

#### **3. 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.

Beantragt ist die Überschreitung der Baugrenze mit dem geplanten Vordach über der Einfahrt zur Maschinenhalle. Das Bestandsgebäude befindet sich bereits zu großen Teilen außerhalb des Baufensters. Dieser Umstand entstammt der Baulandumlegung Ende der 1970er Jahre, bei welcher Teile des Grundstücks zur Herstellung der Erschließungsanlage dienen sollten. Da die Straßenplanung jedoch unter Berücksichtigung aktueller Vorgaben abweichend vom Bebauungsplan erfolgen kann, kann nunmehr auf diese Grundstücksteile verzichtet werden.

Darüber hinaus ist die Unterschreitung des einzuhaltenden Straßenabstands von mindestens 5,00 m auf bis zu ca. 3,00 m beantragt. Es handelt sich vorliegend um eine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Die geplante Gestaltung und die damit verbundenen Abweichungen vom Bebauungsplan erweisen sich als zweckmäßig für die geplante Nutzung. Die Abweichungen zeigen sich in dem dortigen Wohngebiet städtebaulich vertretbar und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

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

#### **4. Hinweise**

Das geplante Rolltor ist mit einer Funkfernbedienung auszustatten.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

1-2