

für die Ortsgemeinde Oberwies

AZ:

**20 DS 16/ 0018**

Sachbearbeiter: Herr Schuster

## VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Oberwies	öffentlich	

**Antrag auf Abweichung von der maximal zulässigen Höhe und der vorgegebenen Ausführungsart einer Einfriedungsmauer auf dem Grundstück "Am Lahnsteiner Weg 5"**

### Sachverhalt:

Auf dem Grundstück „Am Lahnsteiner Weg 5“ ist die Errichtung einer Einfriedungsmauer sowie eines Gartenhauses und einer Sauna vorgesehen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlbachstraße“.

Vorgesehen ist die Errichtung einer Winkelstützmauer aus Betonfertigteilelementen mit einer Höhe von maximal 2,00 m.

Der Bebauungsplan „Mühlbachstraße“ enthält für Einfriedungsmauern entlang der straßenabseits gelegenen Grundstücksgrenzen folgende Festsetzungen:

*„3.3 Mauern zur Abgrenzung der straßenabseits gelegenen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig und zu verputzen bzw. als Sichtmauerwerk zu gestalten.“*

Somit weichen die geplanten Stützmauern sowohl in der Höhe als auch in der Art der Ausführung von diesen Festsetzungen ab.

Begründet wird die Höhe der Mauer mit den Höhenunterschieden innerhalb des Baugrundstücks. Der höchste Punkt an der Straße liegt bei +0,55, der tiefste Punkt an der Ostecke mit -2,84. Bezugspunkt mit +/-0,00 ist die OK des fertigen Fußbodens des Wohngebäudes. Da das Haus kein Untergeschoss hat, würden zu den angrenzenden Grundstücken steile Böschungen entstehen, welche nur eingeschränkt nutzbar wären.

Die Wahl der Winkelsteine wird damit begründet, dass eine gemauerte Wand aus statischen Gründen (Aufnahme des Erddrucks) sehr aufwendig herzustellen und entsprechend kostenintensiv wäre.

Das Baugesetzbuch enthält unter § 31 folgende Regelungen zu Ausnahmen und Befreiungen:

*„(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.*

*(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und*

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

*und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“*

Bisher wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlbachstraße“ keine Abweichungen und Befreiungen beantragt und genehmigt.

Seitens der Ortsgemeinde Oberwies ist bis spätestens 28.03.2020 über das Einvernehmen nach § 36 BauGB zu den beantragten Abweichungen (Höhe und Ausführungsart der Mauer) zu beraten.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Ortsgemeinde Oberwies stellt das Einvernehmen zu den beantragten Abweichungen (Höhe und Ausführungsart der Mauer) her.

- Ja  
 Nein

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister

### **Anlagen:**

Planunterlagen