

für die Ortsgemeinde Becheln

AZ: 3 / 611-11 / 04

4 DS 16/ 0120

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bauausschuss Becheln	öffentlich	
Ortsgemeinderat Becheln	öffentlich	

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Becheln, Auf dem Klopp 2
Errichtung Garage und Zaunanlage****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 11. Mai 2024****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Geplant ist die Errichtung einer Garage und Zaunanlage in Becheln, Auf dem Klopp 2, Flur 6, Flurstück 380.

Der Bauherr plant, eine 8,00 m x 9,00 m große Garage in der südwestlichen Grundstücksecke grenzständig zu errichten und diese von der Emser Straße aus zu erschließen. Das Niederschlagswasser wird an die bestehenden Grundleitungen angeschlossen. Die Garage ist unbeheizt und wird nicht an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Der Bebauungsplan setzt für Garagen und Nebenanlagen fest, dass Garagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche (auch an den Nachbargrenzen) zulässig sind. Die Garagenrückseite ist nicht mehr als 18,00 m und die Vorderseite mindestens 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie (SBL) entfernt zu errichten.

Da aus Sicht des Antragstellers die Platzierung einer Garage nach Vorgaben des Bebauungsplanes in der „Grundstücksmitte“ als nicht sinnvoll zu erachten ist, soll die Garage außerhalb der Baugrenze an den Nachbargrenzen zu den Flurstücken 373 und 374 platziert werden (siehe Lageplan). Die Zustimmung der Nachbarinnen und Nachbarn liegt vor.

Zudem soll an der Grundstücksgrenze entlang der Straße „Auf dem Klopp“ ein 1,00 m hoher Zaun und entlang der „Emser Straße“ ein ebenfalls 1,00 m hoher Zaun auf einem abgestuften Sockel mit einer maximalen Höhe von 0,75 m über Straßenniveau (siehe Ansicht „Emser Straße“) errichtet werden.

Der Bebauungsplan setzt für Einfriedungen fest, dass diese straßenseitig als „offen wirkende Zäune“ auf maximal 0,30 m hohem massivem Sockel oder als lebende

Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig sind. Bergseitig der Straße dürfen Stützmauern bis 0,50 m Höhe über Straßenoberfläche und 0,20 m über anschließendes Gelände mit Ansichtsflächen in Sichtbeton, Putz oder Verblendung errichtet werden.

Aufgrund des Gefälles der „Emser Straße“ überschreitet die bergseitige Sockelhöhe (Stützmauer) die festgesetzte maximale Höhe von 0,50 m teilweise um bis zu 0,25 m. Aus Sicht des Antragstellers bleibt hier die Einsehbarkeit in die Emser Straße / Auf dem Klopp weiterhin gewährleistet.

Der Bauherr möchte mit der Bauvoranfrage klären, ob dem Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Ausnahmen bzw. Befreiungen erteilt werden können und somit eine Baugenehmigung des Vorhabens in Aussicht gestellt werden kann.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Vor dem End“ der Ortsgemeinde Becheln, so dass sich die Zulässigkeit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Zustimmung der Nachbarinnen und Nachbarn gem. § 68 Landesbauordnung (LBauO) liegt vor.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde Becheln. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Becheln als erteilt, wenn nicht bis zum 11. Mai 2024 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Becheln stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung einer Garage und Zaunanlage in Becheln, Auf dem Klopp 2, Flur 6, Flurstück 380 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister