

– VORLÄUFIGE ÜBERSICHT –

1. Befreiungsantrag

Bebauungsplan Nr. 33.01 „Im Hermesacker“, Oberwinter-Bandorf
Überschreitung der Baugrenze

Kurzerläuterung: Der Bauherr hat das Grundstück neu erworben. Er plant, den Anfang der 1980’er Jahre errichteten Bestandsbau (Fertighaus) oberhalb des Kellers abzubauen und hierauf einen Neubau mit verändertem Grundriss aufzusetzen.

Bereits bei den Vorgesprächen mit der Verwaltung fiel auf, dass das Bestandsgebäude in Teilen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen steht.

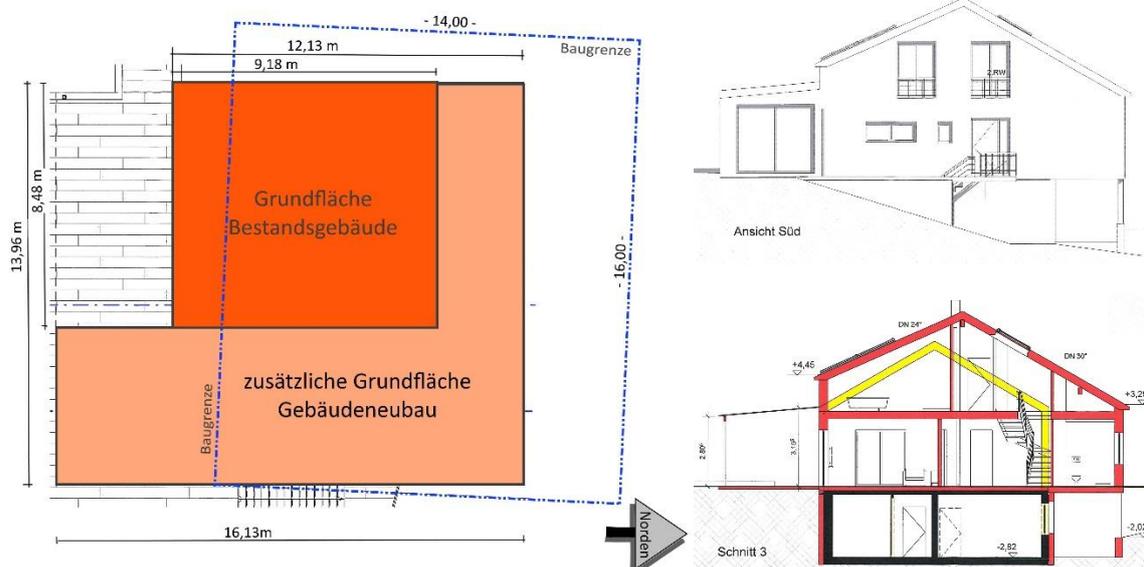


Abbildung 1: Lageplan (von Stadtverwaltung für Beschlussvorlage überarbeitet), Ansicht und Gebäudeschnitt

Eine abschließende Erklärung ist nicht erkennbar. Der Bauakte ist nicht zu entnehmen, dass zum Zeitpunkt der Antragstellung oder der späteren Begleitung der Baumaßnahme (z.B. die damals übliche Abnahme der Gebäudeabsteckung) Widersprüche zum seinerzeit geltenden Bebauungsplan festgestellt wurden. Bei der zeitlich nachfolgenden Erstellung der Planungsgrundlagen für die derzeit geltende Fassung des Bebauungsplans (14. Änderung) im Oktober 1997 war das Gebäude noch nicht als Bestand erfasst. Nach Prüfung der Urfassung der Satzung ist zu vermuten, dass allen Beteiligten (Bauherr + Behörden) ein Fehler bei der Zuordnung einer Maßfestsetzung unterlaufen ist. Vermutlich wurde die Angabe „15,00“ auf die neben dem Maß verlaufende Grundstücksgrenze und nicht auf das Nebengebäude bezogen, wodurch der Neubau um ca. 5 m falsch positioniert wurde.

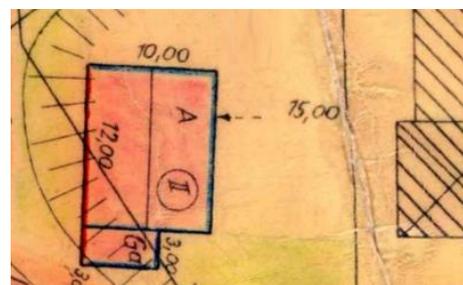


Abbildung 2: Auszug aus der Urfassung des Bebauungsplans (bearbeitet)

Der Bebauungsplan begrenzt in der aktuell geltenden Fassung die überbaubare Fläche mit einer Abmessung von 14,0 x 16,0 m, das beantragte Vorhaben weist in seinen maximalen Ausdehnungen eine Größe von 16,13 x 13,96 m auf.

Der Antragsteller hält die Abweichung für vertretbar, da sie für ihn anderenfalls eine unbeabsichtigte Härte darstellen würde. Die bis Drucklegung der Vorlage eingereichten Unterlagen erklären jedoch nicht, worin sich für den Bauherrn eine Härte begründen würde, sollte auf die um 4 m auskragende eingeschossige Erweiterung auf der südöstlichen Gebäudeseite ganz oder teilweise verzichtet werden. Dieser Teil vom Gebäude ist nicht durch grundstücksbezogene Aspekte begründet, sondern allein durch den Planungswillen des Bauherrn.