

Eingereicht durch:	Amt für Bürgerservice sowie Stadt - und Gemeindeentwicklung	Datum:	09.12.2021
--------------------	----------------------------------------------------------------	--------	------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- u. Ordnungsausschuss Lebus		öffentlich
Stadtverordnetenversammlung Lebus	20.01.2022	öffentlich

Abweichungsantrag von den Festsetzungen des Bebauungsplans Lebus Altstadt, zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport in Lebus, Breite Straße / Ecke Kietzer Straße, Gemarkung Lebus, Flur 8, Flurstück 115

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Lebus befürwortet den Antrag auf drei Befreiungen / Abweichungen von planungsrechtlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Lebus Altstadt“ im Zuge der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Gemarkung Lebus, Flur 8, Flurstück 115, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lebus Altstadt“.

1. Befreiung von der Baulinie:

Der einschlägige Bebauungsplan der Stadt Lebus „Lebus Altstadt“ setzt für o.g. Grundstück in der Planzeichnung zum B-Plan eine Baulinie fest. Mit der vorliegenden Planung kann diese Baulinie auf der südwestlichen Giebelseite des Wohnhauses aufgrund der Geometrie des Grundstückes nicht eingehalten werden. Die Anpassung des Grundrisses an die vorhandene Baulinie ergibt keinen sinnvoll nutzbaren Raum, da der Winkel der Grundstücksseiten weniger als 90° beträgt.

2. Befreiung von der textlichen Festsetzung II.4 / Dacheindeckungen von Garagen:

Der einschlägige Bebauungsplan der Stadt Lebus „Lebus Altstadt“ setzt in den textlichen Festsetzungen II.4 eine Dacheindeckung der Garagen mit Tonziegeln fest. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, sofern die Garage eine max. Grundfläche von 50 m² vorweist und rückwärtig positioniert wird. Die vorliegende Planung sieht gemäß des B-Plans eine Doppelgarage mit Flachdach und bituminöser Abdichtung vor, welche entsprechend der Vorgaben an der hinteren Grundstücksgrenze platziert wird. Die Grundfläche liegt mit 49,59 m² innerhalb dieser Regelung.

3. Befreiung von der Festsetzung I.5. / Einhaltung der geschlossenen Bauweise:

Der einschlägige Bebauungsplan der Stadt Lebus „Lebus Altstadt“ setzt in den textlichen Festsetzungen I.5. die geschlossene Bauweise fest. Diese Vorgabe wird mit der vorliegenden Planung nicht eingehalten, da ein freistehendes Einfamilienhaus geplant ist. Zu Gunsten des B-Planes wird an der Oderstraße entlang der Grundstücksgrenze eine massiv errichtete Mauer vorgesehen, die analog zum Dach eine ca. 3-reihige Ziegeleindeckung erhält. Die führt den Charakter der geschlossenen Bauweise fort und beeinflusst das Straßenbild im Sinne der Gemeinde positiv.

Sachdarstellung:

Dieser Antrag lag bereits mit Beschluss-Vorlage SL/935/2021 auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Lebus am 27.05.2021 vor. Die Stadtverordneten stimmten ab, den Antrag bis zur nächsten Stadtverordnetenversammlung zu vertagen. Der Termin der nächsten Sitzung (06.06.2021) kollidierte mit dem Termin der einzureichenden gemeindlichen Stellungnahme. Da für die Erteilung der Baugenehmigung behördliche Zustimmung, Einvernehmen oder Benehmen erforderlich ist, wurde in der gemeindlichen Stellungnahme keine Zustimmung erteilt, aber vermerkt, dass der Beschluss vertagt wurde, um dem Bauherrn die Möglichkeit einer Änderung der Planung zu ermöglichen. Die Abgabe keiner Stellungnahme hätte automatisch zur Zustimmung geführt.

Dem Amt Lebus liegt der neu gefasste Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf Bodenplatte mit Doppelgarage sowie Errichtung von Stützwänden und Geländeabtrag zur Stellungnahme der Gemeinde vor.

Die Antragsteller planen, ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage sowie Errichtung von Stützwänden und Geländeabtrag in der Gemarkung Lebus, Flur 8, Flurstück 115, Oderstraße, an der Ecke Breite Straße zu errichten. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lebus Altstadt“.

Mit dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Befreiung / Abweichung gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 31 von einer Forderung des Bebauungsplans beantragt und wie folgt begründet:

Es wird ein Abweichungsantrag von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Lebus Altstadt“ gestellt:

1. *Befreiung von der Baulinie:*

Der einschlägige Bebauungsplan der Stadt Lebus „Lebus Altstadt“ setzt für o.g. Grundstück in der Planzeichnung zum B-Plan eine Baulinie fest. Mit der vorliegenden Planung kann diese Baulinie auf der südwestlichen Giebelseite des Wohnhauses aufgrund der Geometrie des Grundstückes nicht eingehalten werden. Die Anpassung des Grundrisses an die vorhandene Baulinie ergibt keinen sinnvoll nutzbaren Raum, da der Winkel der Grundstücksseiten weniger als 90° beträgt.

2. *Befreiung von der textlichen Festsetzung II.4 / Dacheindeckungen von Garagen:*

Der einschlägige Bebauungsplan der Stadt Lebus „Lebus Altstadt“ setzt in den textlichen Festsetzungen II.4 eine Dacheindeckung der Garagen mit Tonziegeln fest. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, sofern die Garage eine max. Grundfläche von 50 m² vorweist und rückwärtig positioniert wird. Die vorliegende Planung sieht gemäß des B-Plans eine Doppelgarage mit Flachdach und bituminöser Abdichtung vor, welche entsprechend der Vorgaben an der hinteren Grundstücksgrenze platziert wird. Die Grundfläche liegt mit 49,59 m² innerhalb dieser Regelung.

3. *Befreiung von der Festsetzung I.5. / Einhaltung der geschlossenen Bauweise:*

Der einschlägige Bebauungsplan der Stadt Lebus „Lebus Altstadt“ setzt in den textlichen Festsetzungen I.5. die geschlossene Bauweise fest. Diese Vorgabe wird mit der vorliegenden Planung nicht eingehalten, da ein freistehendes Einfamilienhaus geplant ist. Zu Gunsten des B-Planes wird an der Oderstraße entlang der Grundstücksgrenze eine massiv errichtete Mauer vorgesehen, die analog zum Dach eine ca. 3-reihige Ziegeleindeckung erhält. Die führt den Charakter der

geschlossenen Bauweise fort und beeinflusst das Straßenbild im Sinne der Gemeinde positiv.

Im Sinne der Bauherrschaft bitten wir den Anträgen statt zu geben.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 31 Abs. 2 Punkt 2 kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

Demnach ist einem Befreiungsantrag stattzugeben, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Grundzüge der Planung werden nach Art der Nutzung des Grundstücks als Baugrundstück nicht berührt. Die dem Plan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption (Gliederung der Flächen in Bau- und Grünflächen, Einhaltung der Baugrenze und Baulinie) wird nur in einer geringen Abweichung der Baulinie zur Breiten Straße berührt. Die Baulinie entlang der Breiten Straße trifft im Winkel von 82° auf die Baulinie der Oderstraße. Diese Abweichung wird in der Örtlichkeit nicht wahrnehmbar sein. Da im Kreuzungsbereich Breite Straße / Oderstraße / Kietzer Straße bereits zwei neue, freistehende Einfamilienhäuser in letzter Zeit errichtet wurden, kann davon ausgegangen werden, dass keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden. Das Einfamilienwohnhaus ist innerhalb der Baugrenzen geplant. Durch die Einhaltung der Baugrenze werden die Abstandsflächen des geplanten Baukörpers nachbarliche Interessen nicht einschränken.

Die rückwärtige Positionierung der Doppelgarage mit einer Grundfläche kleiner als 50 m², sodass hier auch eine Eindeckung des Daches mit bituminöser Abdichtung erfolgen kann, wird entsprechend den Vorgaben ausgeführt.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise soll prägend durch die zu errichtende massive Mauer entlang der Grundstücksgrenze erreicht werden. Öffentlicher und privater Bereich werden hierdurch klar getrennt. Dadurch entsteht, in den von der Straße aus uneinsehbaren Hof, ein Privatbereich.

Eine positive Ermessensentscheidung setzt auch regelmäßig voraus, dass das Bauvorhaben insgesamt und in seinen wesentlichen Teilen qualitativ den zeitgemäßen städtebaulichen Vorstellungen entspricht.



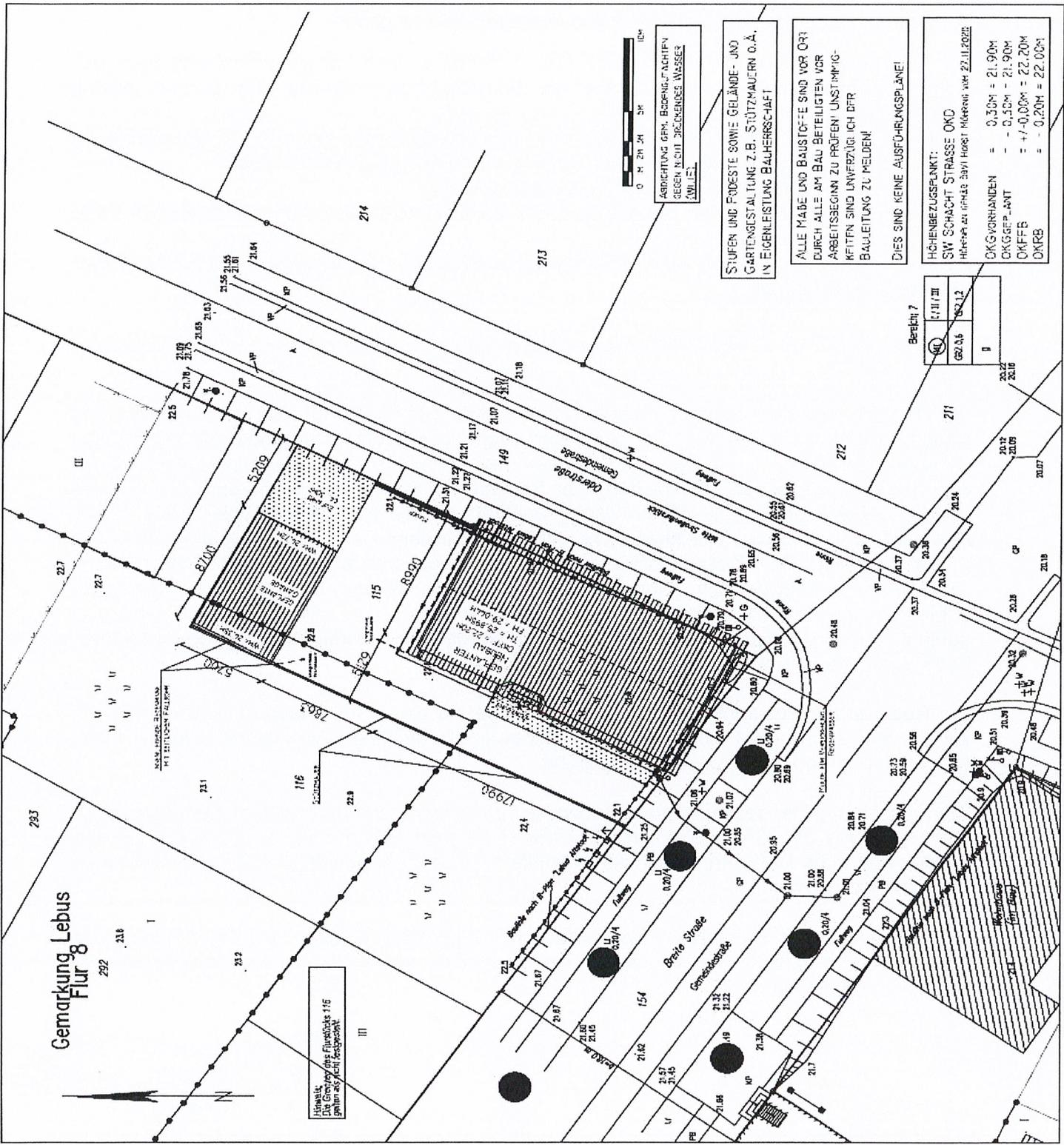
Unterschrift Amtsdirektor



Fasham

Anlage:

- Ausschnitt aus amtlichen Lageplan
- 3 Seiten Ansichten



Gemarkung Lebus Flur 8



Hinweis:
Das Gemarkungsflurstück 115
gehört als Achat-Baugrundstück.



ABRICHTUNG GRN. BOHRUNG-FACHEN
GEGEN NEU BRECHENDES WASSER
ZU WEISEN!

STUFEN UND FÖRDESTE SOWIE GELÄNDE- UND
GARTENGESTALTUNG Z.B. STÜTZMAUERN O.Ä.
IN EIGENLEISTUNG BAUHERRSCHAFT

ALLE MADE UND BAUSTOFFE SIND VOR ORT
DURCH ALLE AM BAU BETEILIGTEN VOR
ARBEITSBEGINN ZU PRÜFEN! UNSTÄNDIG-
KRIFFEN SIND UNVERZÜGLICH DFR
BAULEITUNG ZU MELDEN!

DIES SIND KEINE AUSFÜHRUNGSPLÄNE!

HÖHENBEZUGSPUNKT:
SW. SCHACHT STRASSE OKD
HÖHENWERT NFM 488 3811 HÖHENW. AM 27.11.2022:

OKG VORHANDEN	= 0,30M = 21,90M
OKG BEP.-ART	= - 0,30M = 21,90M
OKFFB	= +/- 0,00M = 22,20M
OKRB	= - 0,20M = 22,00M

Bereich 7

1/1/1/III	0
GR.03	0
GR.12	0

AN DER STRASSE BEI DER
KREUZUNG DER STRASSE

Beide nach Bsp. 2. oder 3. oder 4.

MASS. LAGE UNTERSCHIEDLICH
RECHENWEISE!

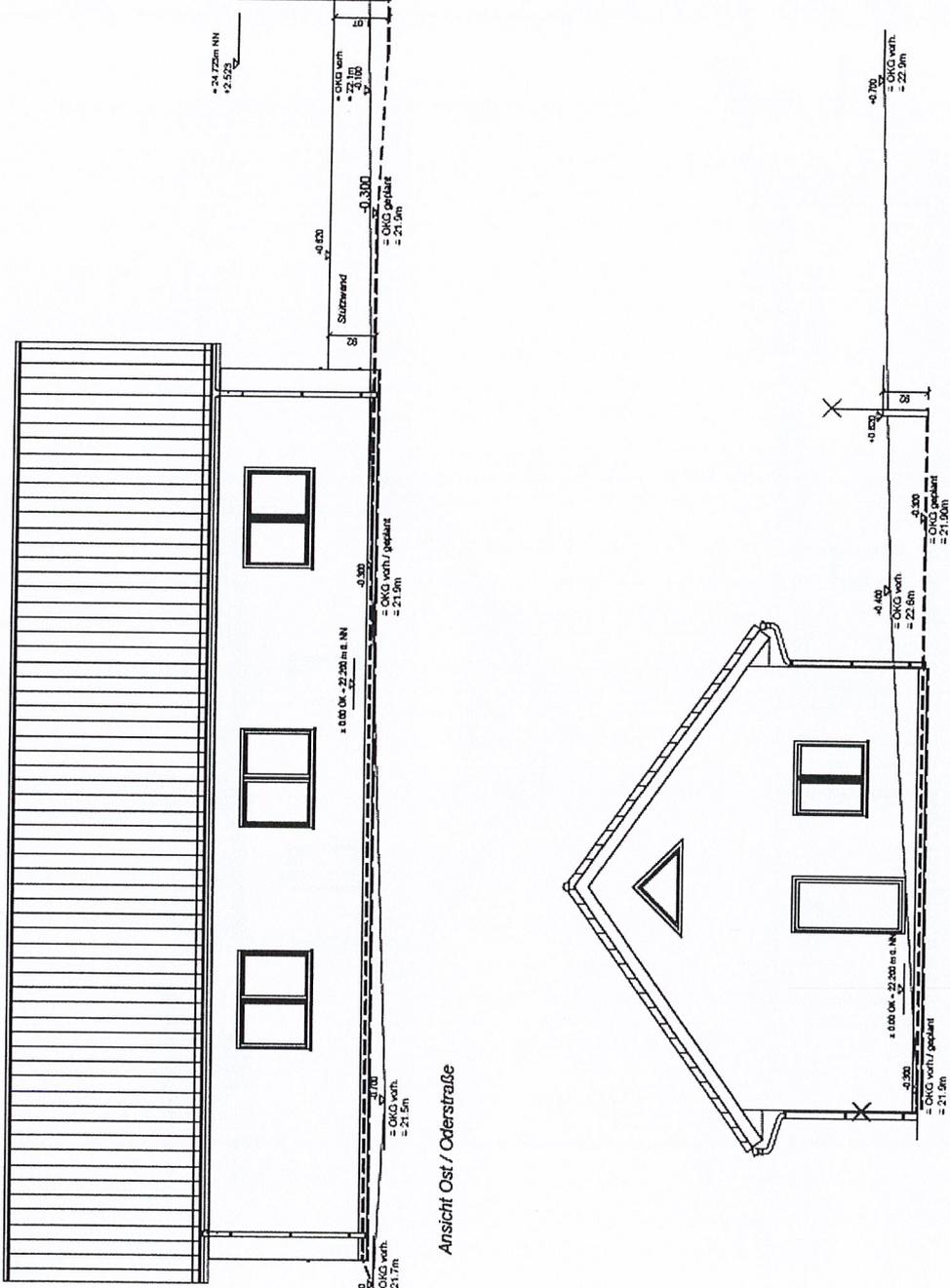
MASS. LAGE UNTERSCHIEDLICH
RECHENWEISE!

MASS. LAGE UNTERSCHIEDLICH
RECHENWEISE!

MASS. LAGE UNTERSCHIEDLICH
RECHENWEISE!

Neuh Haus
 Bauro
 Odenst 15326
 Gemar Flur: 8;
 Bauh
 Familie Manue
 Dettel / Apfelw 15326
 Teil: Mall: d
 Masse:
 Datum:
 Planbez:

Untersc



Stufen und Podeste sowie Gelände- und Gartengestaltung z.B. Stützmauern, L-Steine o.Ä. in Eigenleistung der Baubeteiligten!

Alle Maße und Baustoffe sind vor Ort durch alle am Bau Beteiligten vor Baubeginn zu prüfen. Unstimmigkeiten sind unverzüglich der Bauleitung zu melden!

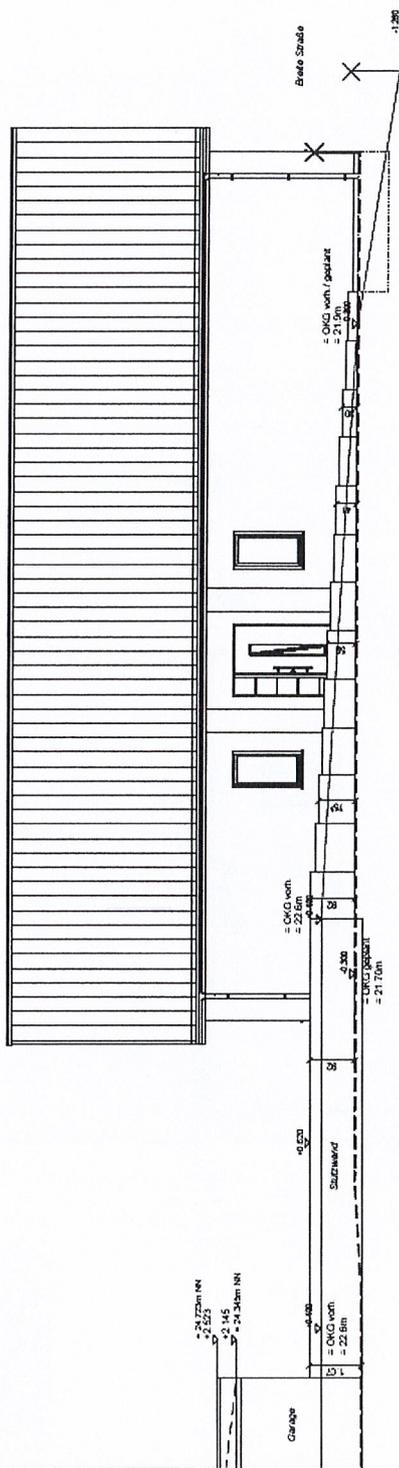
Dies sind keine Ausführungspläne!



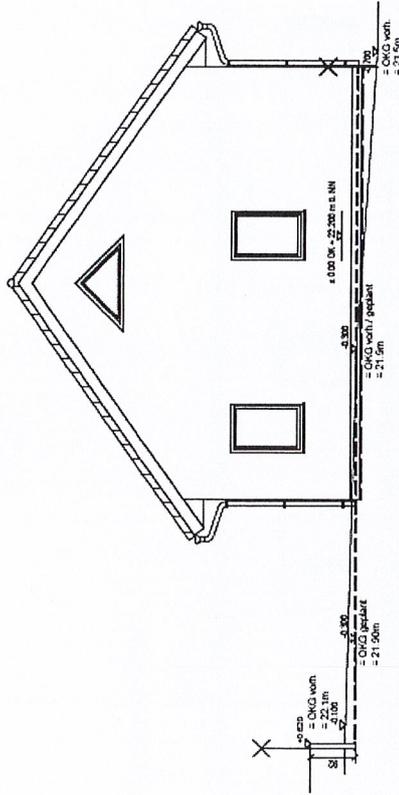
Ansicht Nord / Garten

Ansicht Ost / Oderstraße

N H B Oc 1c Gk Flt B Fa Ml Dc Ac 1c Tc Ml Ml Dc Plf Ur



Ansicht West / Eingang



Ansicht Süd / Breite Straße



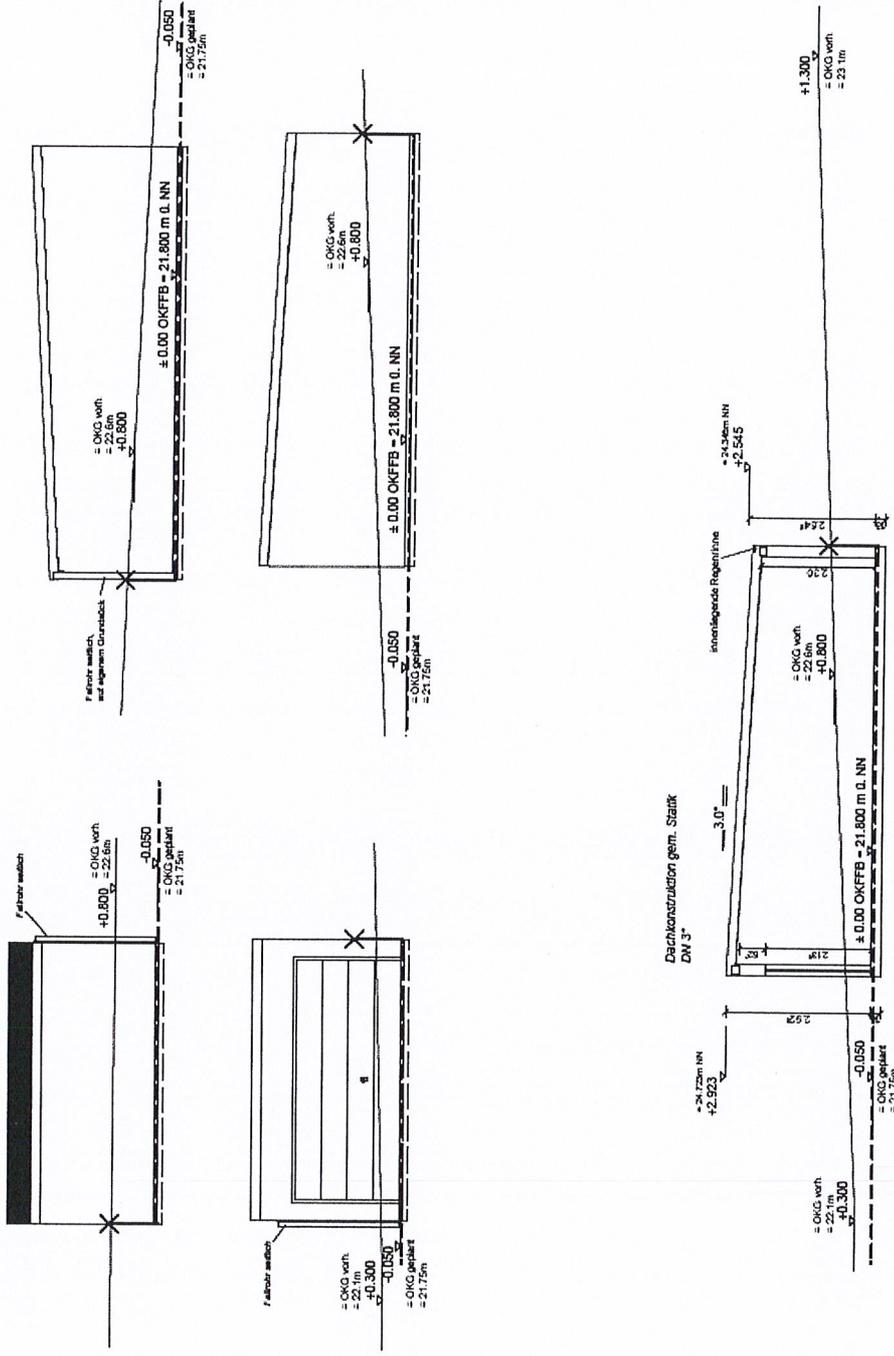
Stufen und Podeste sowie Gelände- und Gartengestaltung z.B. Stützmauern, L-Stiene o.Ä. in Eigenleistung der Bauherren!

Alle Maße und Bauorte sind vor Ort durch alle am Bau Beteiligten vor Ansetzbeginn zu prüfen! Unstimmigkeiten sind unverzüglich der Bauleitung zu melden!

Dies sind keine Ausführungspläne!

Ne Ha Ba Ode 15: Gen Flur Ba Ene Ma und Def: Apt 15: Teil: Mal Mas Dat Plan

Umt



Stufen und Podeste sowie Gelände- und Gartengestaltung z.B. Stützmauern, L-Steine o.Ä. in Eigenleistung der Bauherrn!

Alle Maße und Bauelemente sind vor Ort durch den Bauherrn zu bestätigen. Anmerkungen, Änderungen, Zusatzen sind unverzüglich der Bauleitung zu melden!

Dies sind keine Ausführungspläne!

-----	Geländelinien
-----	Gelände vorhanden
-----	Gelände geplant

