

SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk)
Fachbereich 3 - Planung und Bauen	04.03.2011	2011-041

⇓ Beratungsfolge	⇓ Sitzungstermin	⇓ Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Bauleitplanung und Umweltschutz öffentlich	15.03.2011			
Verwaltungsausschuss nicht öffentlich	23.03.2011			
Gemeinderat öffentlich	12.04.2011			

Betreff:

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 25 von Friedeburg "Friedeburg-Nord"

Schilderung der Sach- und Rechtslage:

Gem. VA-Beschluss soll der Bebauungsplan Nr. 25 von Friedeburg „Friedeburg – Nord“ geändert werden.

In dem Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu 5m breit. Hinzu kommt noch eine nicht überbaubare Fläche auf denen Wallhecken vorhanden sind. Es gibt vermehrt Nachfragen zur Überschreitung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Nebengebäuden, Garagen und Carports. Die Breiten der im Bebauungsplan eingetragenen Wallhecken stimmen nicht immer mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein.

Derzeit liegen beim Landkreis Wittmund Bauanträge für das Baugebiet Friedeburg-Nord vor, bei denen die Baugrenze geringfügig überschritten werden soll. Die Bauanträge werden in der vorgelegten Form unter den jetzigen Festsetzungen abgelehnt. In der Vergangenheit gab es bereits mehrere Anfragen zur Überschreitung der nicht überbaubaren Grundstückfläche. Die Vorhaben konnten bislang nicht umgesetzt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen in diesem Punkt den Bedürfnissen der Anlieger entgegen.

Des weiteren gibt es diverse Anfragen zur Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports, die abweichend von den örtlichen Bauvorschriften als Flachdach mit einer Dacheindeckung aus Holzschalung mit Dachpappe oder Kunststoffpaneelen ausgeführt werden sollen.

In den örtlichen Bauvorschriften sind für Garagen und Nebengebäude ab einer Grundfläche von mehr als 15 qm eine Mindestdachneigung von 15° in den örtlichen Bauvorschriften vorgeschrieben. Eine Dacheindeckung wird bei Gebäuden nur aus Ton- oder Betondachstein, als Reetdach, als extensiv begrüntes Dach oder mit in die Dachfläche integrierten Anlagen für Solarenergie zugelassen.

Diese starke Reglementierung wurde in vielen Fällen nicht eingehalten. Andere Bebauungspläne, die gleichlautende oder ähnliche Festsetzungen enthielten, wurden bereits geändert.

Es wird daher vorgeschlagen, folgende Punkte für den Bebauungsplan zu ändern:

1. *Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke können Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von 25 qm ausnahmsweise zugelassen werden.*

Diese Festsetzung ermöglicht den Bürgern künftig Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser u.ä.) auch im rückwärtigen Bereich außerhalb des Bauteppichs zu errichten. Dieses entspricht bereits auch heute der gebauten Realität. Die Zulässigkeit ist hierbei jedoch als Ausnahme formuliert, um eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Hierdurch wird ermöglicht, dass die Standorte im Einzelfall so abgestimmt werden können, dass die Nebenanlagen bspw. keine Wallhecken oder große Einzelbäume schädigen können.

2. *Im Bereich von seitlich an den Grundstücksgrenzen verlaufenden Wallhecken bzw. rückwärtigen Grundstückszufahrten von öffentlich gewidmeten Stichstraßen (Straßenverkehrsflächen) mit einer Verkehrsfläche von maximal 35m Länge können Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer Fläche bis zu 15 qm ausnahmsweise zugelassen werden.*
3. *Das Überschreiten der festgesetzten Baugrenze kann gem. § 23 Abs. 3 BauNVO um bis zu 3m als Ausnahme zugelassen werden.*
4. *Die bislang im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtlich übernommen geschützten Wallhecken (§ 33 Nds. Naturschutzgesetz) werden künftig gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt.*
5. *Die örtlichen Bauvorschriften sollten unter Nr. 2.1 wie folgt geändert werden: Auf Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von bis zu 15 qm sowie mindestens zweiseitig offenen Garagenanlagen (Carports) gem. § 12 BauNVO und Wintergärten ist diese örtliche Bauvorschrift nicht anzuwenden.*

Beschlussvorschlag:

Dem VA wird empfohlen, dem Rat folgenden Beschluss vorzuschlagen:

1. Den Beschlussvorschlägen zu den in den Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 von Friedeburg „Friedeburg Nord“ wird zugestimmt.
2. Unter Berücksichtigung der Ziffer 1 beschließt der Rat der Gemeinde Friedeburg gemäß § 10 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 von Friedeburg „Friedeburg Nord“ nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

Emmelmann