

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats
am **27. Juli 2022**

Amt/Sachbearbeiter/Kontakt bzgl. Rückfragen

Hauptamt

Frau Grabenbauer

06223/9501-25

grabenbauer@gaiberg.de

Tagesordnungspunkt 10

Antrag auf Befreiung zur Errichtung eines Pools im Garten auf dem Flst. 2370, Panoramastraße 17

Sachdarstellung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Links der Heidelberger Straße, 1. Änderung“.

Folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist erforderlich:

Überschreitung der Baugrenze:

Nach § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen Gebäude und Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Balkone, etc.) eine Baugrenze (soweit eine solche festgesetzt ist) nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Der hier gültige Bebauungsplan setzt eine Baugrenze fest (blaue Linie).

Nebenanlagen (worunter auch ein Pool fällt) sind nach Nummer 1.2.5 des Bebauungsplans nur im Baufenster zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nach Nummer 1.3.1 des Bebauungsplans lediglich Garagen und Stellplätze zulässig.

Laut Bauvorlagen soll der Pool süd-östlich unterhalb des Wohngebäudes außerhalb des Baufensters errichtet werden.

➔ Befreiung erforderlich

Die Befreiung wurde beantragt und folgende Begründung angeführt:

„Ausreichend Grund für die Befreiung von der betreffenden Festsetzung besteht im vorliegenden Fall aber u.E. eindeutig:

- 1. Die nachbarschaftlichen Interessen sind gewahrt – alle erforderlichen nachbarlichen Zustimmungen liegen vor und sind diesem Antrag auf Befreiung beigelegt. Die Nachbarn haben keinerlei Bedenken oder Einwände gegenüber diesem Projekt und haben dies in der beiliegenden Zustimmungserklärung auch schriftlich bestätigt.*
- 2. Die Abweichung ist mit Sicherheit städtebaulich vertretbar, weil der Pool (nachdem die Baulücke in der Hecke wieder geschlossen ist) überhaupt nicht einsehbar ist, bzw. nur von 2 Nachbarn, wenn Sie in ihr Obergeschoss gehen und von dort aus dem Fenster schauen. Er hat keine Wände in die Höhe, eine Überdachung ist nicht geplant.*

3. *Die Grundzüge der städtebaulichen Planung sind unseres Erachtens auch eindeutig nicht berührt, weil der Charakter des Gebietes in seiner Nutzung etc. keinesfalls verändert wird.*

Ergänzend möchten wir aufführen, dass

- *keine Überschreitung der mit dem Bebauungsplan zulässig versiegelten Fläche entsteht.*
- *wir vermuten, dass es Ziel des Bebauungsplan war, unkontrollierten Gebäudebau (in die Höhe) außerhalb des Baufensters zu verhindern, nicht aber Pools, die zu dem Zeitpunkt in den 80er Jahren im Außenbereich gar nicht gebaut wurden. Dies ergibt sich auch an den Vorgaben zu Dachformen etc. der zugelassenen Nebengebäude außerhalb des Baufenster. Mittlerweile sind private Pools eine weit verbreitete Nebenanlage.*
- *es andernfalls unverständlich wäre, warum in dem 75m Luftlinie entfernten, nahtlos anschließenden Neubaugebiet nun mit dem Bebauungsplan Schwimmbäder sogar mit Überdachung, also als echte Gebäude, außerhalb Baufenster per se zulässig sind.*
- *unser Baufenster als Anteil der Gesamtgrundstücksfläche sehr klein ist im Vergleich zu allen anliegenden Grundstücken und in direkter Umgebung.*
- *unsere Bitte ist, den positiven gesundheitlichen Aspekt gerade vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie zu berücksichtigen.*
- *es nach unserer Einschätzung auch in der Vergangenheit offensichtlich durch Befreiung genehmigte Nebenanlagen gegeben haben muss: mit Sicherheit auf unserem Grundstücke (siehe Windfang) aber vermutet eben auch Gebäude und Pools in Gaiberg/der Nachbarschaft.“*

Die Gemeindeverwaltung sieht die Voraussetzung zur Erteilung einer Befreiung nach § 31 BauGB nicht als gegeben an, da die Grundzüge der Planung durch die beantragte Befreiung berührt werden und es sich bei der Festlegung einer Baugrenze sowie der zulässigen Nebengebäude um tragende Festsetzungen eines Bebauungsplans handelt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben und stimmt der beantragten Befreiung zu.