Fachbereich Bürgerservice und Zentrale Dienste

Az.:
Sachbearbeiter/in Herr Hirth
Datum: 14.05.2024

MARXZELL
natürlich lebendig

Vorlage 05/2024 BA zur Sitzung des Bauausschusses am Montag, 15. Mai 2024

TOP-Nr.: 3

Beratung und Beschlussfassung über den Bauantrag:
Terrassenneubau auf dem Anwesen Marxzell, OT Pfaffenrot, zur Fuchssteige 9, FlstNr. 3175
Beratung und Beschlussfassung über die Abweichungen vom B-Plan, Abgrabungen im Gartenbereich mit Errichten von Stützmauern sowie Erdaufschüttung einzelner Ebenen

Sachverhalt:
Der Antragsteller beabsichtigt einen Terrassenneubau auf dem o.g. Anwesen. Dabei ist beabsichtigt, die Schräge des Gartengrundstücks in Terrassen umzubauen. Das Gefälle soll durch Stützmauern einen Stufengarten ermöglichen. Hierzu werden folgende Anträge auf Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gestellt:

1. Abgrabungen im Gartenbereich um Fundamente und Stützmauern für einen Stufengarten zu errichten
2. Aufschütten der einzelnen Ebenen mit Erde gem. §4 Bebauungsplan „Neufeld“ Pfaffenrot

Der Antragsteller nimmt im Bauantrag Bezug auf § 4 der schriftlichen Festsetzungen. Aus Sicht der Verwaltung ist jedoch § 7 „Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen“ der baurechtlichen Vorschriften maßgebend.
Aus dem Querschnitt werden verschiedene Angaben zu den Aufschüttungen getätigt. Nach § 7 Abs. 1 der bauordnungsrechtlichen Vorschriften darf die Aufschüttung nicht mehr als m 1über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen. Bezüglich des Querschnittes A-A ist nicht ersichtlich, wie sich über den gesamten Verlauf die Geländekante nördlich und südlich darstellt.
Im Bereich der Rasenfläche zur Herstellung der Terrassen beträgt der Querschnitt, ausgehend vom aufgeschütteten Gelände, 1,96 m. Dabei sind die Nachbarschaft schützenden Abstände lt. Planunterlagen eingehalten. Seitens des Architekten wurde mitgeteilt, dass in diesem Bereich bereits bauliche Veränderungen vorgenommen wurden.
Der Verwaltung gegenüber wurde geäußert, dass derzeit keine verlässliche Angabe gemacht werden kann, ob die vorgegebenen Bezugshöhen tatsächlich eingehalten sind. Aus den Planunterlagen und dem Antrag sind nicht alle Höhenbereiche vollständig nachvollziehbar.
Die Verwaltung empfiehlt deshalb, zunächst Unterlagen nachzufordern, sodass eine vollständige Beurteilung erfolgen kann. Aus den Unterlagen ergibt sich auch kein Bezug zur Einhaltung des Waldabstandes.

Es stellt sich generell die Frage von grundsätzlicher Entscheidung, ob bei solchen Vorhaben an den Festsetzungen des B-Plans festgehalten werden soll oder ob im Wege der Befreiung hiervon künftig abgewichen werden kann.

Diesbezüglich soll der Beschlussvorschlag der Verwaltung nach entsprechender Beratung als Empfehlung an den GR formuliert werden.

Beschlussvorschlag:
Der Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen zur geplanten Terrassenüberdachung.
Der Bauausschuss weist den Antrag in Bezug auf die Erdaufschüttungen aufgrund fehlender aussagefähiger Unterlagen derzeit zurück. Aufgrund fehlender Aussage zum Waldabstand.

gez. Sabrina Eisele
Bürgermeisterin

gez. Stephan Hirth
Fachbereichsleiter
Bürgerservice und Zentrale Dienste