

Beschlussvorlage

BV Pin GV 0828/24

öffentlich



Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag BA 231107

Neubau einer Nebenanlage - Befreiung von den
Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich der Größe der
Nebenanlagen
Gemarkung Petersberg, Flur 1, Flst. 81/15 (Am
Kiessee 3 in Pinnow)

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Beate Siraf	<i>Datum</i> 06.02.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bau, Umwelt-, Verkehrs- und Ordnungsangelegenheiten der Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow (Entscheidung)	20.02.2024	Ö

Sachverhaltsdarstellung:

Auf o.g. Flurstück ist zu dem vorhandenen Mehrfamilienhaus der Neubau einer Nebenanlage mit einer Größe von 43,12 m² geplant (sh. Antragsunterlagen).

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 20 „Am Kiessee“.

Gemäß Festsetzungen des B-Plans sind nur Nebenanlagen nur einmal pro Hauptgebäude zulässig und auf eine Bruttofläche von 25 m² beschränkt.

Von dieser Festsetzungen wird eine Befreiung beantragt.

Gemäß § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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.

Für das Vorhaben ist das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB bis zum 29.03.2024 erforderlich.

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Pinnow empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag BA 231107 für den Neubau einer Nebenanlage auf dem Flst. 81/15 der Flur 1 in der Gemarkung Petersberg zu erteilen.

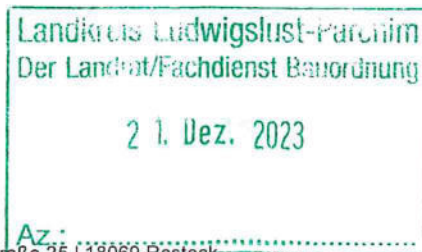
Der Bauausschuss der Gemeinde Pinnow empfiehlt, der Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich der Größe der Nebenanlage zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n

1	Antragsunterlagen (öffentlich)
---	--------------------------------



Ußler + Thieme
ARCHITEKTENBÜRO

Goerdelerstraße 25
18069 Rostock

fon: 0381.33700450

mail: s.thieme@ut-architektenbüro.de

web: www.ut-architektenbüro.de

Ußler + Thieme Architektenbüro | Goerdelerstraße 25 | 18069 Rostock

Landkreis Ludwigslust - Parchim
FD Bauordnung

Garnisonsstraße 1
19288 Ludwigslust

Rostock, den 20.12.2023

Anlage zum Antrag auf Befreiung von Festsetzung des Bebauungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

Gemäß dem beigefügten Formblatt „Antrag auf Befreiung von Festsetzung des Bebauungsplanes (§ 31 Baugesetzbuch BauGB) beantragen wir hiermit die Abweichung zur Festsetzung der Planungsrechtlichen Festsetzung Pkt. 4 Flächen für Nebenanlagen im Bebauungsplan Nr. 20 „Wohngebiet Kiessee“ für den Ort Pinnow.

4. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO, § 23 (5) BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauGB, mit Ausnahme von Stellflächen für Müll-/ Abfallbehälter, in einem Streifen vom 3,0 m entlang der Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Nebenanlagen sind nur einmal pro Hauptgebäude zulässig und auf eine Bruttofläche von 25 m² beschränkt. Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind unzulässig.

Begründung zur Befreiung:

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten. Gemäß Bebauungsplan unter Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 4 dürfen Nebenanlagen nur einmal pro Hauptbaukörper errichtet werden und die Summe aller Nebenanlagen eine Bruttofläche von 25,0 m² nicht überschreiten.

Diese Vorgabe aus dem Bebauungsplan gilt für alle Grundstücke ohne Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten Größe der Grundstücke und Anzahl der möglichen Wohneinheiten auf den Grundstücken. Das heißt, für ein Wohngebäude mit 1 - 2 Wohneinheiten, vornehmlich im Bereich der ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten WA 1 steht die gleiche Bruttofläche für Nebenanlagen zur Verfügung, wie im Bereich der ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten WA 2, in denen die maximale Anzahl der Wohneinheiten mit 12 Wohneinheiten festgesetzt ist und die Zahl der Vollgeschosse mit zwingend 2 Vollgeschossen gegenüber den allgemeinen Wohngebieten WA 1 mit einem Vollgeschoss vorgegeben ist.

Da in einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten gegenüber einem Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten ein deutlich höher Bedarf an Nebenanlagen besteht, beantragen wir hiermit die Befreiung von der Festsetzung der maximalen Bruttofläche von 25,0 m². So benötigt ein Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten für eine Fläche für Müll- und Abfallbehälter bei 3 Tonnen mit einer Größe von jeweils 240 Liter ca. 3,50 m² und für eine Stellfläche für 4 Fahrräder eine Fläche von ca. 5,00 m² (gemäß Technischer Richtlinien und DIN-Vorschriften zur Ausbildung von

Fahrradstellflächen). Bei einem Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten liegt der Bedarf an Nebenanlagenfläche für Müll- und Abfallbehälter (10,50 m²) sowie für Stellflächen für Fahrräder (15,00 m²) somit mindestens dreimal so hoch und beträgt für ein Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten ca. 25,50 m². Hinzu kommen Nebenanlagenflächen für Eingangsüberdachungen gemäß § 14 BauNVO sowie Konstruktionsflächen für Einhausungen der Nebenanlagen. Bei gleicher Vorgabe der Bruttofläche für Nebenanlagen ohne Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten Größe der Grundstücke und Anzahl der möglichen Wohneinheiten auf den Grundstücken (wie im Bebauungsplan Nr. 20) stellt dies somit eine unverhältnismäßige Härte gegenüber den allgemeinen Wohngebieten WA 2 dar.

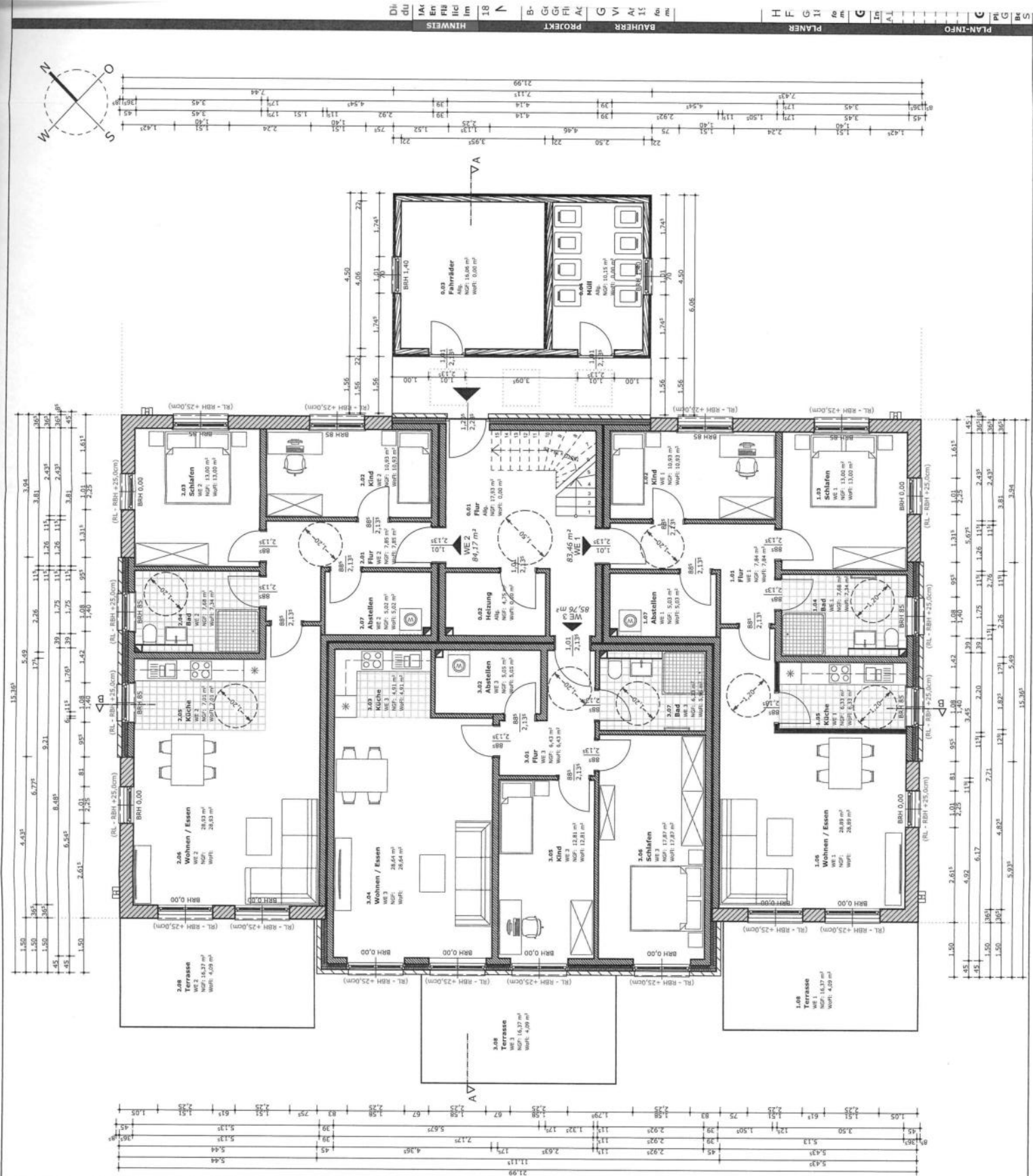
Die Bruttofläche des Nebengebäudes im vorliegenden Entwurf beträgt 43,12 m² (6,06 m x 7,115 m) und überschreitet somit die festgesetzte Bruttofläche um 18,12 m² (72,48 %).

Daher beantragen wir hiermit die Befreiung von Punkt 4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 20 „Wohngebiet am Kieselsee“ um eine maximale Überschreitung der festgesetzten Bruttofläche für Nebenanlagen von 25 m² um 75 % auf eine maximale Bruttofläche von 43,75 m² der Bruttofläche für Nebenanlagen auf dem Grundstück Am Kieselsee 3 in 19065 Pinnow (Flurstück 81/15).

Mit freundlichen Grüßen



Sven Thieme
Freier Architekt
Fachplaner für vorbeugenden baulichen Brandschutz



18_S01 **Neubau** Neubau eines Mehrfamilienhauses
Perspektiven



Ußler + Thieme
ARCHITEKTENBÜRO