

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum 08.01.2020
Geschäftszeichen 632.6 / 2019-097

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 20.01.2020

BV 004/2020

Betreff: **Baugesuche**
 Erbach, Oberer Luß, Flst. 818 + 819
 Errichtung eines Erdwalls
 Befreiung vom Bebauungsplan

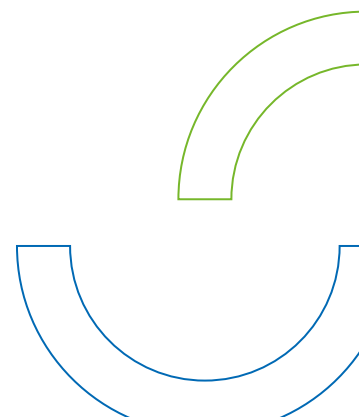
Anlagen: Anlage 0: Übersichtslageplan
 Anlage 1: Lageplan
 Anlage 2: Grundriss, Schnitt
 Anlage 3: Auszug Bebauungsplan - zeichnerischer Teil
 Anlage 4: Bebauungsplan - Zeichenerklärung

Beschlussvorschlag

1. Der Befreiung von Rd.Nr. 2.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen“ wird – soweit die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden – zugestimmt.
2. Der Befreiung Abweichung von der für Aufschüttungen vorgesehenen Fläche wird nicht zugestimmt.
3. Der Befreiung von Rd.Nr. 2.4 der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen wird, soweit die Aufschüttung über 0,50 m über das Straßenniveau der Erschließungsstraße hinausgehen soll, nicht zugestimmt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

☐ ja ☒ nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

☐ ja ☒ nein

2. Sachdarstellung

Die Antragsteller beantragen die Errichtung eines Erdwalls entlang der L240 für die Grundstück Oberer Luß Flurstücke 818 und 819. Nach dem eingereichten Schnitt (Anlage 2) soll der Erdwall 2 m über Gelände hoch werden. Aus dem Lageplan (Anlage 1) ist zu entnehmen, dass der Erdwall im Anbauverbotsstreifen der L240 liegt und teilweise die im Bebauungsplan festgelegte Grenze für Aufschüttung überschreitet.

Die Antragsteller beantragen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Antragsteller haben sich auf Anraten der Verwaltung bereits vorab mit dem Straßenbaulastträger für die L240 (Regierungspräsidium Tübingen) in Verbindung gesetzt; das Regierungspräsidium stellt eine Zustimmung für eine Befreiung vom Anbauverbot in Aussicht.

Folgende Befreiungen werden benötigt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

A1: Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbot)

2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.5.1 Auf den, zu Gunsten der L 240 festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Nebenanlagen (d.h. Hochbauten mit allen Teilen, Stellplätze und Garagen) und sonstige Nebenanlagen z.B. Lagerflächen, Umfahrungen usw., unzulässig (§ 14 BauNVO bzw. § 12 Abs. 6 BauNVO). Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen.

Nach § 50 Landesbauordnung (LBO) sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 2 m verfahrensfrei. Das Regierungspräsidium Tübingen hat eine Zustimmung zur Genehmigung bereits in Aussicht gestellt.

Die Verwaltung empfiehlt der Befreiung für die Aufschüttung im Anbauverbot grundsätzlich ebenfalls zuzustimmen, jedoch nur in dem Rahmen welchen der Bebauungsplan vorgibt.

A2: Zeichnerische Festsetzung für Aufschüttungen

Im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) sind die Flächen für Aufschüttungen gekennzeichnet. Der Erdwall befindet sich im östlichen Teil des Grundstücks teilweise außerhalb dieser Festsetzungen.

Da in diesem Bereich auch Leitungsrechte (Gas, Wasser) festgesetzt sind, empfiehlt die Verwaltung der Befreiung nicht zuzustimmen.

B: Örtliche Bauvorschriften

2.4 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.4.1 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken.

2.4.2 Für Aufschüttungen und Abgrabungen gilt das festgesetzte Maß der Regelungen der Nr. 2.6 der textlichen Festsetzungen. **Darüber hinaus sind Aufschüttungen bis max. 0,50 m über das angrenzende Straßenniveau zulässig.** Davon abweichend darf in der mit GE1* gekennzeichneten Fläche bis max. 1,50 über dem angrenzenden Straßenniveau aufgeschüttet werden.

2.4.3 Stützmauern und freistehende Mauern auf der Grundstücksgrenze sind nur bis zur maximalen Höhe von 1,00 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Davon ausgenommen sind die Grundstücksgrenzen am nördlichen Rand des Plangebietes, welche an das Landschaftschutzgebiet angrenzen. Hier sind unterschiedliche Höhenniveaus durch eine Böschung gemäß den Vorgaben 2.4.4 auszubilden. Stützmauern sind in diesem Bereich nicht zulässig.

2.4.4 Erforderliche Böschungen zu den Nachbargrundstücken dürfen nur bis max. 30 Grad Neigung entstehen.

Nach den örtlichen Bauvorschriften sind Aufschüttungen nur bis max. 0,50 m über die Höhe der Erschließungsstraße erlaubt.

Die Antragsteller haben auf Nachfrage angegeben, den Wall als Sichtschutz bauen zu wollen.

Die Verwaltung sieht hierin keine ausreichende Begründung weshalb von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden sollte; zumal dies auch Auswirkungen auf zukünftige Befreiungsanträge hinsichtlich von Aufschüttungen haben könnte.