

Öffentliche Sitzung

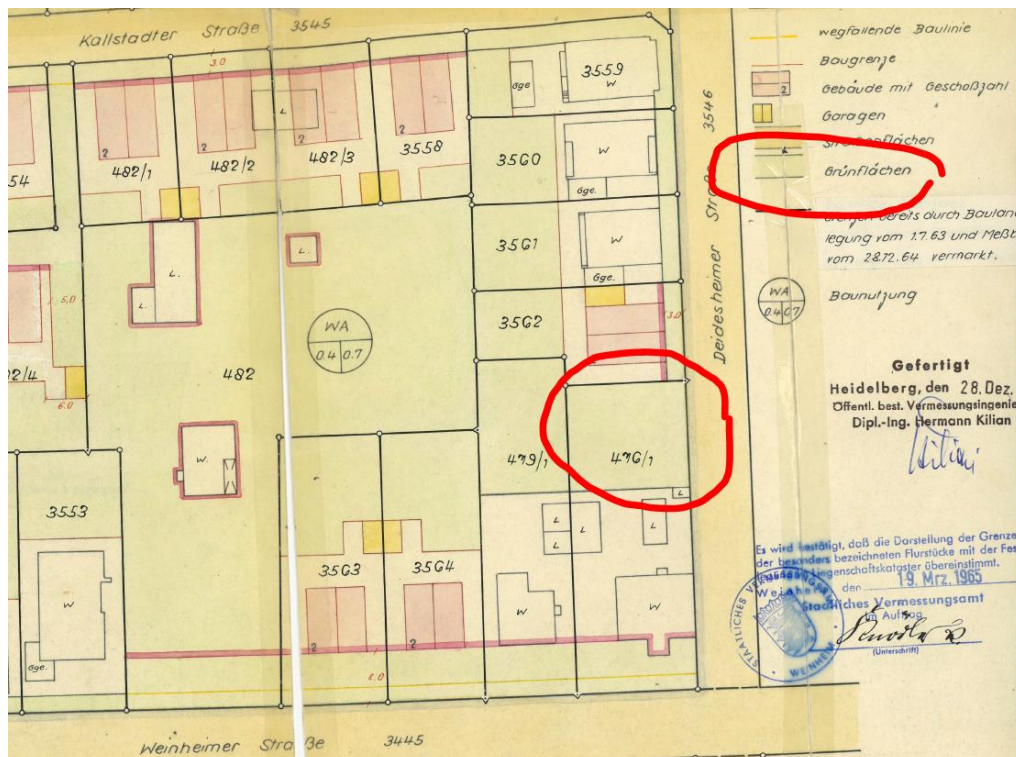
1. Antrag auf Erteilung einer Befreiung wegen Errichtung eines Pools auf dem Grundstück Flst.Nr. 476/1, Weinheimer 24, Ilvesheim. Vorlage gemäß §§ 30, 31 i.V.m. § 36 BauGB; Beschluss.

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück Flst.Nr. 476, Weinheimer Straße 24, Ilvesheim, die nachträgliche Genehmigung zur Errichtung eines Pools.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schlossfeld“.

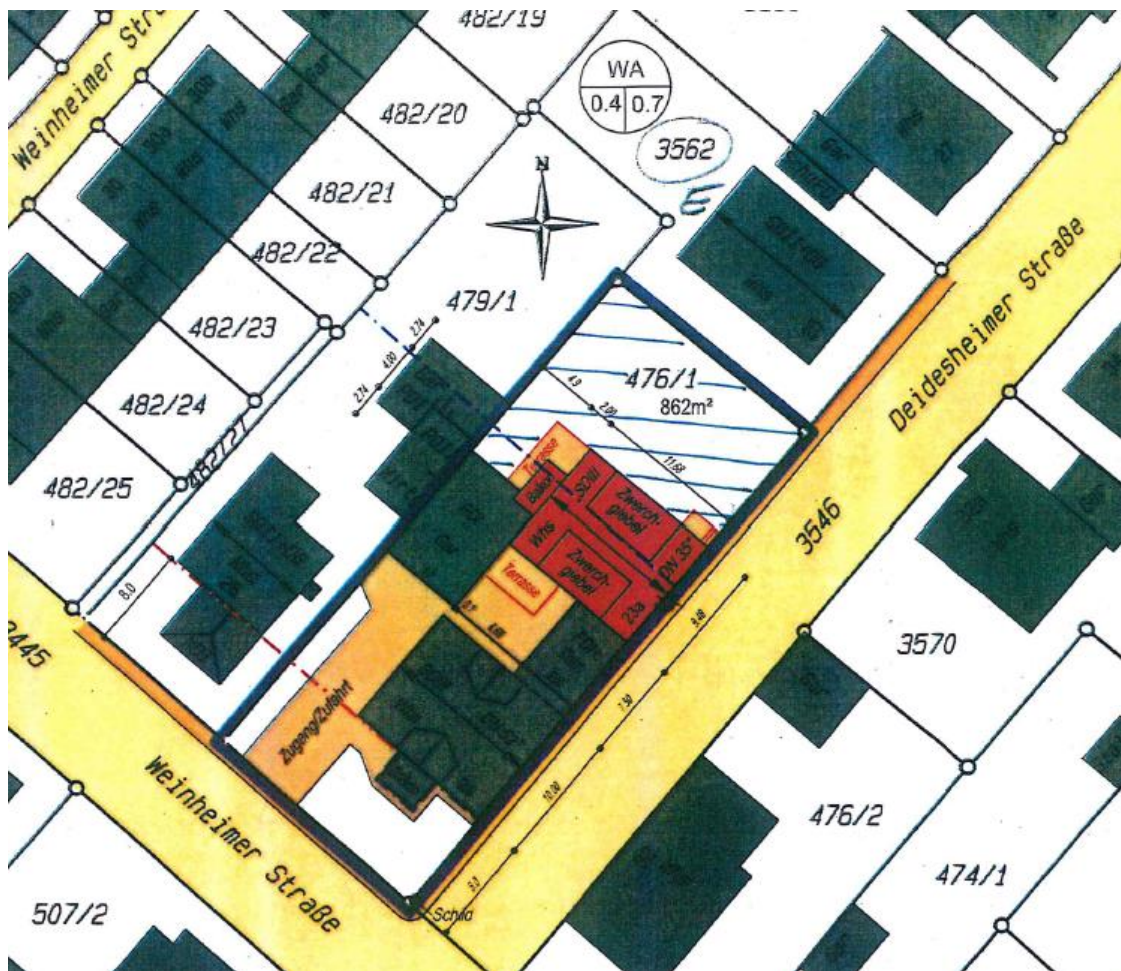
Auch wenn die Errichtung eines Pools bis 100 m³ Beckeninhalte als verfahrensfrei einzustufen ist, muss sich die Ausführung an die bestehenden Vorschriften halten. Im vorliegenden Fall sind die Festsetzungen des o.a. Bebauungsplanes maßgeblich. Wie aus dem beigefügten Planausschnitt ersichtlich ist, befindet sich der Pool auf einer Fläche, die im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt ist. Die Errichtung von baulichen Nebenanlagen ist auf solchen Flächen grundsätzlich nicht möglich.





Wenn die entsprechenden Voraussetzungen hierzu vorliegen, kann bei einer Abweichung über entsprechende Ausnahme- und Befreiungsregelungen dennoch eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Grundsätzlich ist eine Befreiung jedoch nach § 31 Abs. 2 Satz 1 BauGB nur dann zulässig, wenn hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Unabhängig davon wurde bei der ursprünglichen Genehmigung des zweiten Baukörpers über eine Baulast gesichert, dass die verbliebene Grünfläche von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist. Die Baulast wurde 2018 gefordert und war eine Voraussetzung für die Genehmigung des 2. Baukörpers. Ebenso wurde eine Kompensationsbaulast eingetragen, da der Baukörper das Baufenster bereits überschritten hat und diese Fläche an anderer Stelle innerhalb des Baufensters ausgeglichen werden muss.



Auszug aus dem Baulastenverzeichnis (die schraffierte Fläche darf demnach nicht überbaut/versiegelt werden)

Da diese Baulasten bereits eine Grundvoraussetzung für die Genehmigung und der dafür erforderlichen Befreiung für das Wohnhaus waren, kann der Pool innerhalb dieser Flächen nicht befreit werden.

Außerdem sind bei der Überbauung einer festgesetzten Grünfläche die Grundzüge der Planung grundsätzlich verletzt. Mit der Genehmigung des 2. Wohnhauses wurde den Bauherren von Seiten der Genehmigungsbehörden und der Gemeinde bereits sehr großzügig entgegengekommen.

Der Pool wäre auf diesem Grundstück demnach nur innerhalb der überbaubaren Fläche möglich, was aufgrund der Kompensationsbaulast

eingeschränkt ist und eigentlich nur dann funktioniert, wenn Nebengebäude entkernt würden.

Aufgrund o.a. Sachverhaltes ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Zu dem Antrag auf Erteilung einer Befreiung wegen Errichtung eines Pools auf dem Grundstück Flst.Nr. 476, Weinheimer 24, Ilvesheim, wird das Einvernehmen der Gemeinde versagt. Neben einer im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche steht dem Bauvorhaben eine Baulast entgegen, die jegliche Überbauung/Versiegelung der nördlich-östlich verbliebenen Grünfläche untersagt.

Th