GEMEINDE NETTERSHEIM
DER BÜRGERMEISTER
FB 3.1 - Erl

Vorlage 244 /XII.L.	
Datum:	03.11.2026

An den

Entwicklungs-, Planungs- und Bauausschuss	**Sitzungstag:**	10.11.2026

zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Antrag auf Befreiung von den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes G14, Nettersheim "Auf Graben" hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze durch den bereits errichteten Pool auf dem Grundstück Gemarkung Nettersheim, Flur 15 Nr. 423

☒ Die Vorlage berührt nicht den Etat des lfd. Haushaltsjahres.

☐ Die Vorlage berührt den Etat auf der Ertrags- und/oder Einzahlungsseite.

☐ Die Vorlage berührt den Etat auf der Aufwands- und /oder Auszahlungsseite

☐ Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung.

☐ Mittel sollen über-/außerplanmäßig bereitgestellt werden

Deckungsvorschlag:

☐ Es entstehen Folgekosten – siehe anliegende Folgekostenberechnung.

Anlagen: ☒ Ja
☐ Nein

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes G 14, Nettersheim "Auf Graben" hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze durch den bereits errichteten Pool auf dem Grundstück Gemarkung Nettersheim, Flur 15 Nr. 423, unter der Voraussetzung, dass die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten wird, stattzugeben.

Begründung:

Der o.g. Pool ist als Nebenanlage gem. Baunutzungsverordnung einzustufen und wurde bereits errichtet.

Er befindet sich vollständig außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters und weicht damit von den Festsetzungen ab, da hier Nebenanlagen außerhalb des Baufensters lediglich bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig sind. Der vorhandene Pool überschreitet dieses Maß in nicht unerheblichem Umfang.
Zur bauplanungsrechtlichen Legalisierung ist die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Eine besondere grundstücksbezogene oder städtebauliche Begründung für die gewählte Anordnung des Pools außerhalb des Baufensters wurde im Rahmen der Antragstellung nicht vorgetragen. Die beantragte Befreiung bewegt sich daher an den Grenzen des planerisch Vertretbaren und schöpft den durch den Bebauungsplan vorgegebenen Rahmen weitgehend aus.

Gleichwohl wird vorgeschlagen, der beantragten Befreiung zuzustimmen. Dies jedoch mit der Maßgabe, dass mit dem Gesamtbauvorhaben (Wohnhaus, Pool, Terrassenflächen etc.) die GRZ eingehalten wird. Diese beträgt gem. Bebauungsplan 0,4 (GRZ I) bzw. 0,6 (GRZ II).

Nach Auffassung der Verwaltung werden die Grundzüge der Planung durch die Lage der Nebenanlage nicht berührt. Öffentliche Belange stehen der Befreiung im konkreten Einzelfall nicht entgegen; nachbarliche Belange werden hierdurch nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Dem Gesamtbauvorhaben ist derzeit ein bauaufsichtliches Ordnungsverfahren anhängig. Die Entscheidung über die beantragte Befreiung bezieht sich ausschließlich auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Nebenanlage und entfaltet keine Bindungswirkung für die im Ordnungsverfahren zu treffenden bauordnungsrechtlichen Entscheidungen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Zustimmung zu der beantragten Befreiung ausdrücklich als Einzelfallentscheidung zu verstehen ist und keine generelle Abkehr von den Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellt.
Die vorliegende Entscheidung erfolgt unter Würdigung der Umstände des vorliegenden Falls.

Künftige Befreiungsanträge sind weiterhin ausschließlich an den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB sowie den jeweiligen tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten des Einzelfalls zu messen und eigenständig zu beurteilen.

Der Vorlage sind Planunterlagen zur Einordnung der Gesamtsituation beigefügt.

gez. Crump

_____

Bürgermeister