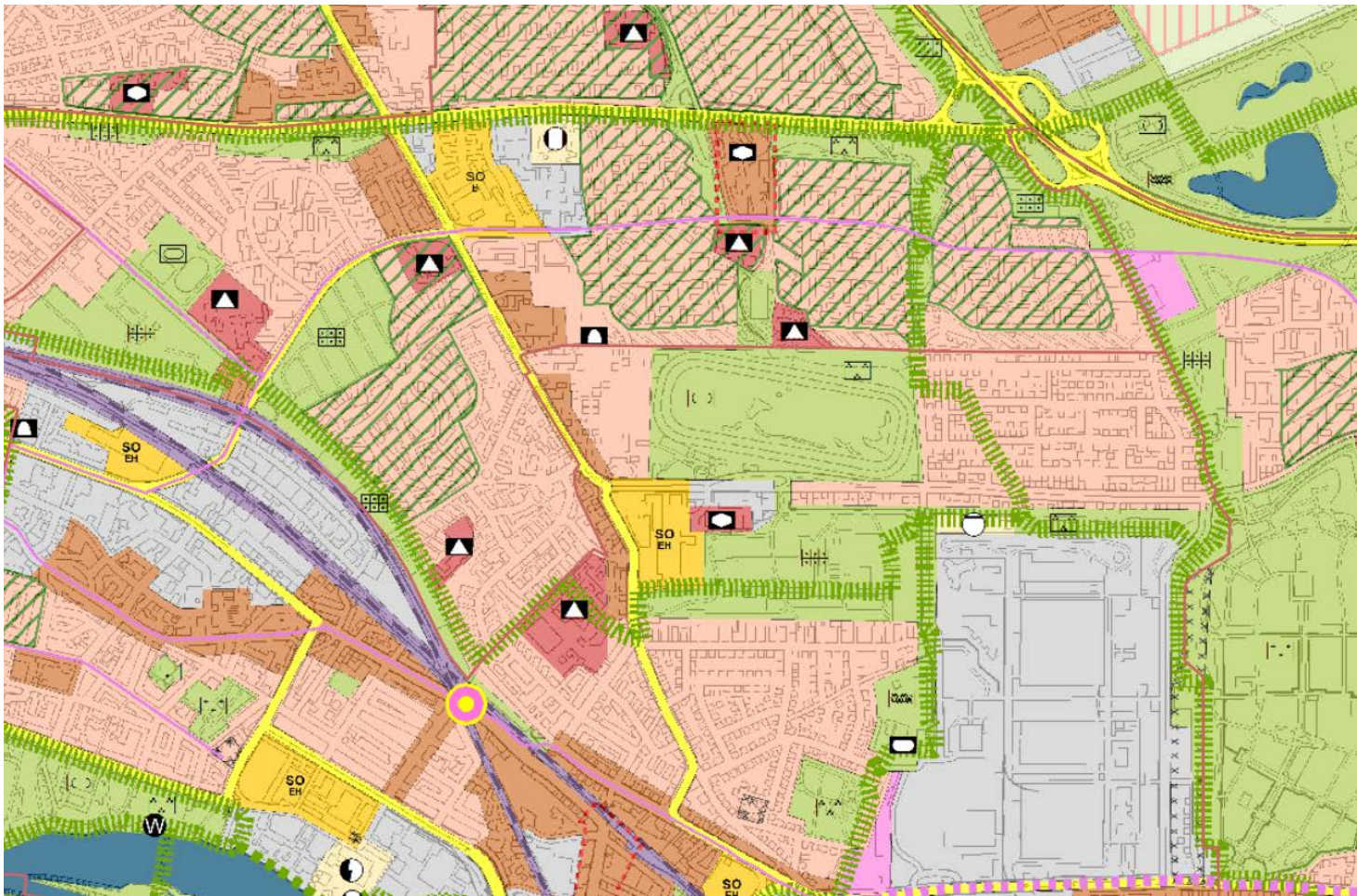


Handlungsbedarfe für Wohnraumerweiterungen in der Vahr

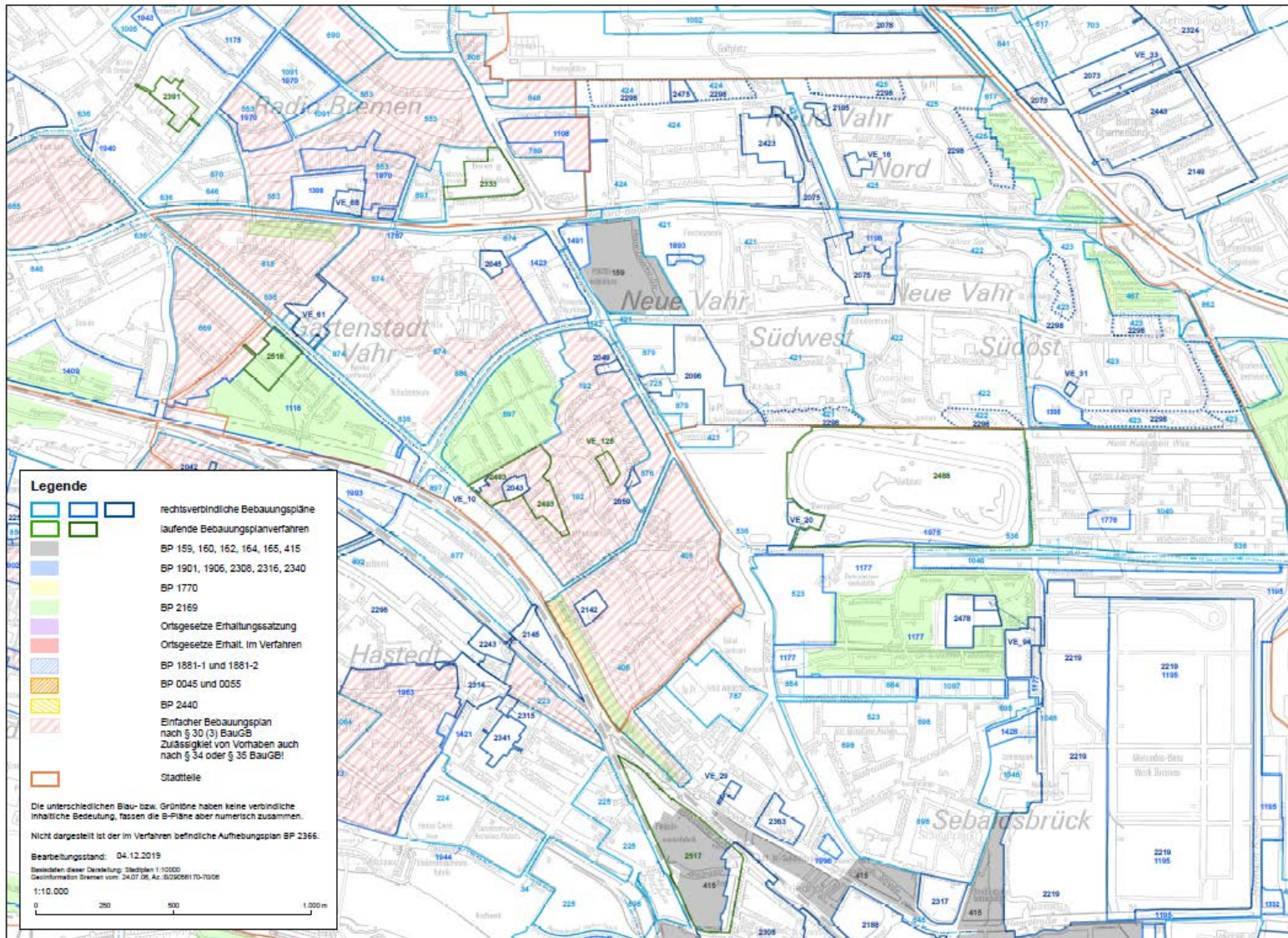
Sitzung des Fachausschusses Bau und Stadtentwicklung des Beirats Vahr, 18.12.2019

Vorbereitende Bauleitplanung in der Vahr / Flächennutzungsplan

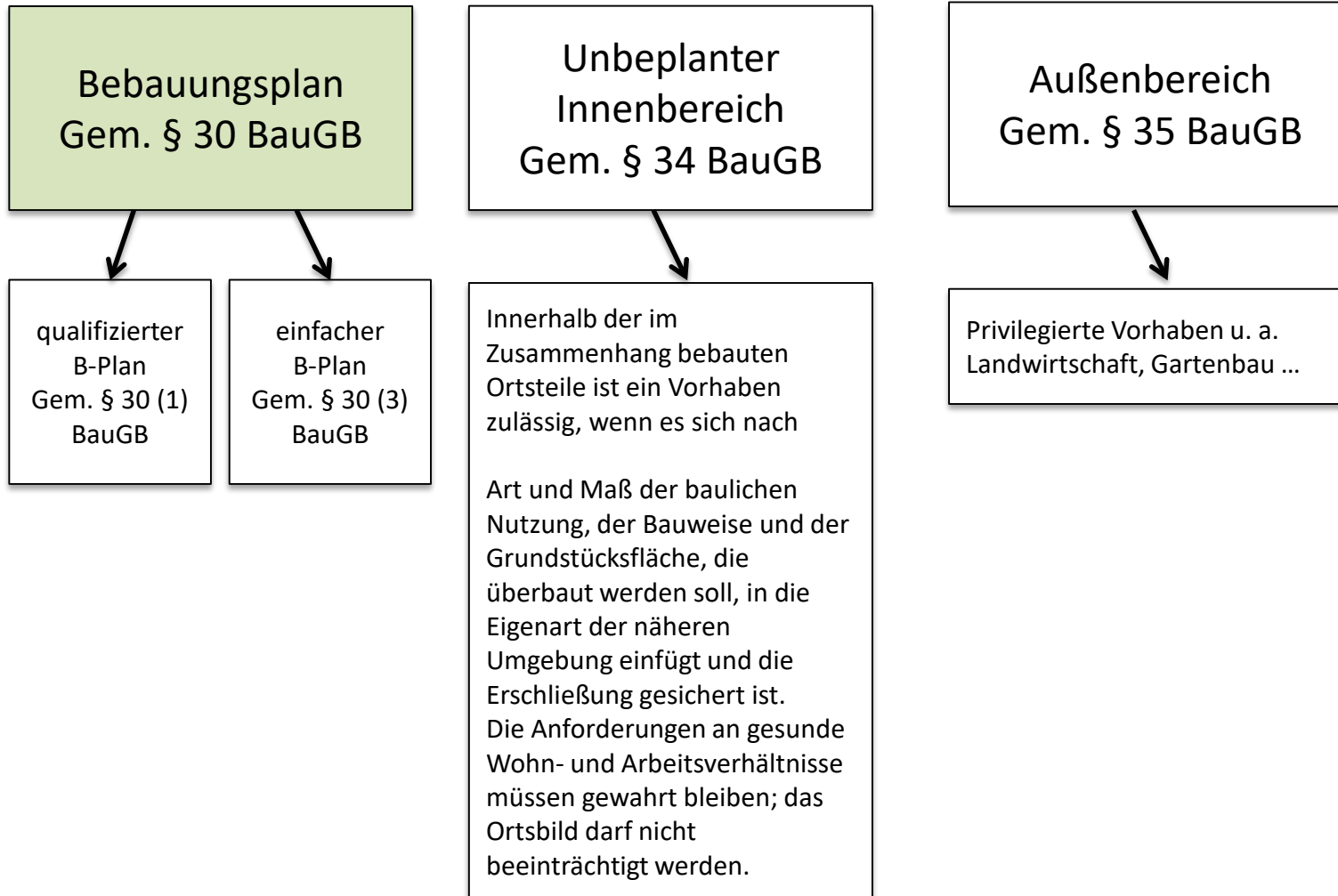


- Bauflächen**
- Gemischte Bauflächen
 - Gemischte Bauflächen - Prüfbereiche
 - Wohnbauflächen
 - Wohnbauflächen - Prüfbereiche
 - Gewerbliche Bauflächen
 - Gewerbliche Bauflächen - Prüfer
 - SO Hafengebiet
 - Innovationsschwerpunkte Bildung, Sonderbauflächen mit gewerbliche
 - SO AIR Airport-Stadt
 - SO TU Technologiepark Universität
 - SO JU Jacobs University und Sciel
 - Sonderbauflächen
- Zweckbestimmung**
- SO W SO Wochenendhausgebiet
 - SO C SO Campingplatz
 - SO LP SO Liegeplatz
 - SO BH SO Einzelhandel
 - SO BWFE SO Einzelhande/ Freizeit
 - SO FR/SP SO Freizeit/ Sport
- Flächen für den Gemeinbae**
- Zweckbestimmung**
- Soziales Zwecke dienend
 - Kulturellen Zwecken diener
 - Hochschulen / Quartiersbild
 - Sportlichen Zwecken diene
 - Zentrale Gebäude und Einr
 - Zentrale Gebäude und Einr

Übersicht der planungsrechtlichen Situation in der Vahr



Planungsrechtliche Grundlagen



Rechtliche Grundlagen

Planungsrecht (Bundesrecht, Bodenrecht)

Gem. § 1 (1) BauGB **Aufgabe** der Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke der Gemeinde ... zu **leiten**.

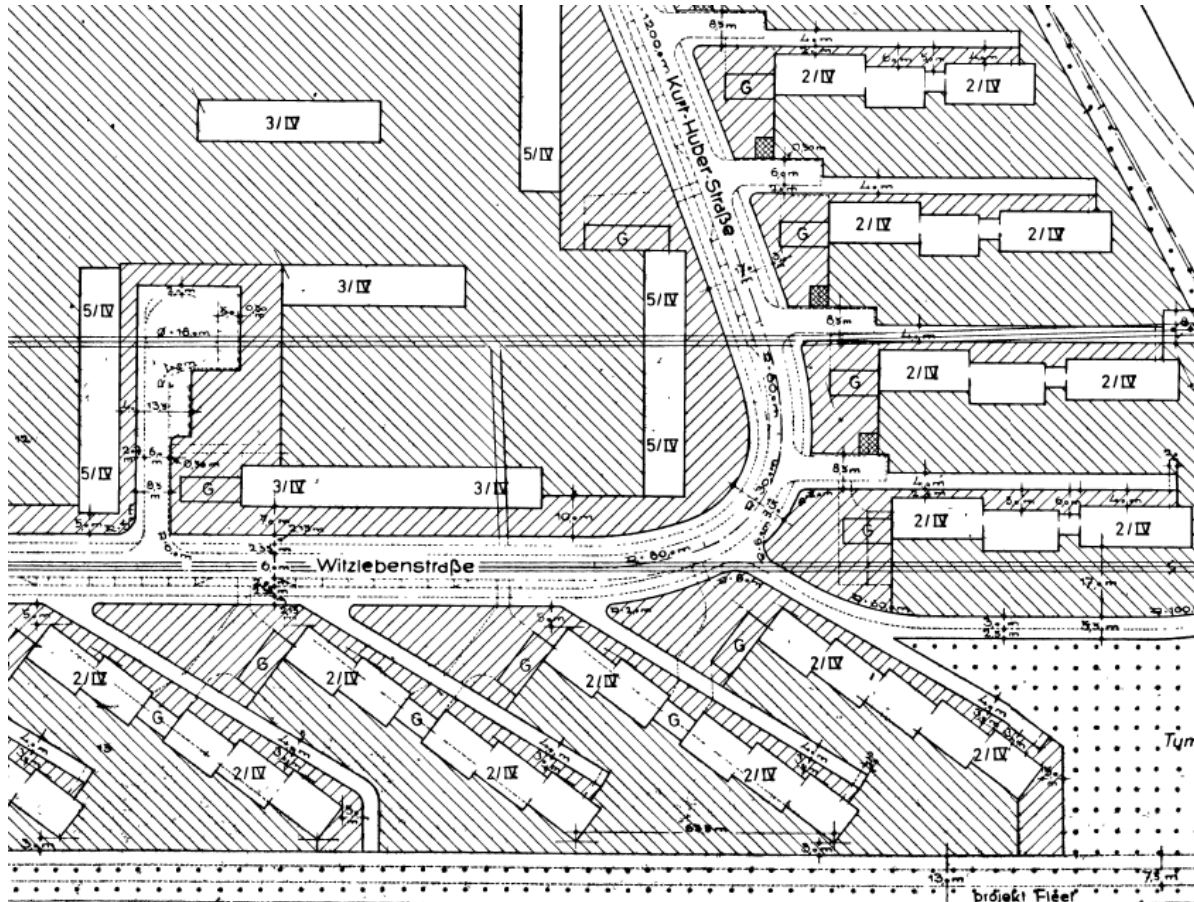
Sicherung der Städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

(Art, Maß, bebaubare Fläche...)

Bauordnungsrecht BremLBO (Landesrecht)

Gefahrenabwehr (Standicherheit, Brandschutz, Gesundheit...)

Beispiel Wohnraumerweiterung Witzlebenstraße



Planungsrecht

Bebauungsplan 423 von 1959
Festsetzungen u. a.

Gewerbeklasse
(Gebietstypologie)
IV entspricht **Allgemeinem
Wohngebiet**

Baustaffel
(Geschossigkeit)
2 entspricht **zwei Geschossen**

Häuserlinie, Baulinie
(Baugrenze, Baulinien)
Überbaubare Grundstücksfläche

Beispiel Wohnraumerweiterung vs. Wintergarten Witzlebenstraße



Planungsrecht

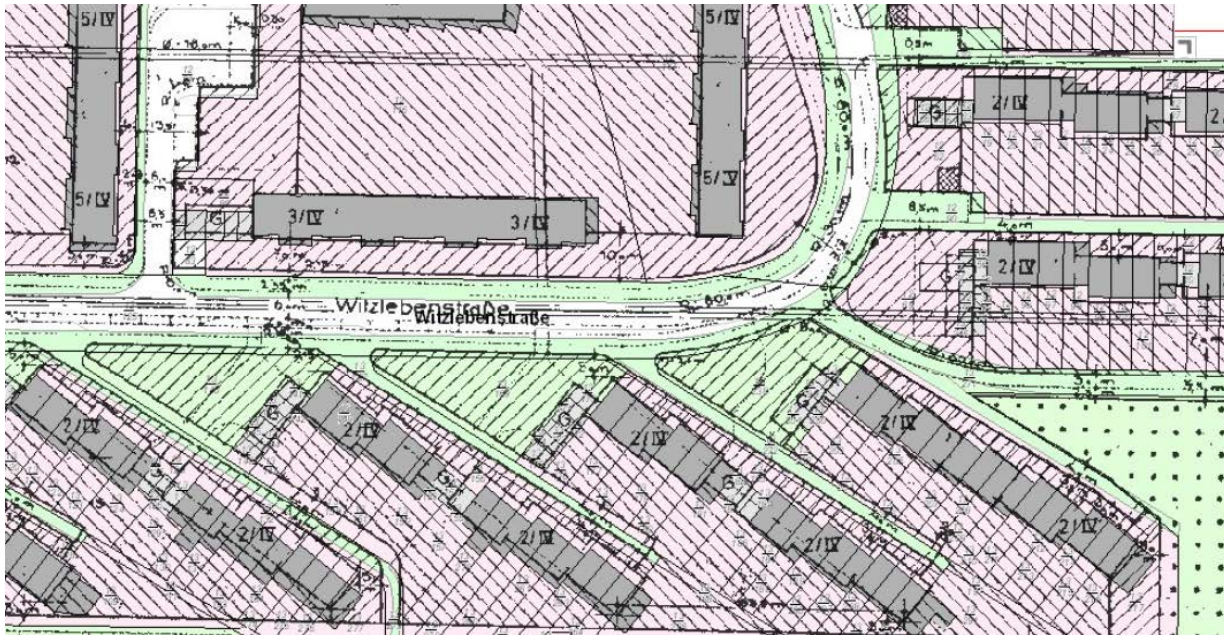
Bebauungsplan 2298 von 2003

Festsetzungen

- Baulinien werden Baugrenzen
- Gartenseitige Überschreitung höchstens 3 m durch verglasten Anbau.

1. Soweit durch diesen Plan die Festsetzungen der Bebauungspläne 421, 422, 423, 424 und 425 nicht geändert werden, gelten sie weiter.
2. Die in den Bebauungsplänen 421 bis 425 festgesetzten Baulinien werden als Baugrenzen im Sinne von §23 Abs.3 BauNVO festgesetzt.
3. Die gartenseitige Baugrenze darf bis zu einer Tiefe von höchstens 3m überschritten werden, wenn eingeschossige verglaste Anbauten in geschlossener Bauweise errichtet werden, deren oberer Raumabschluss geneigt und in die Verglasung einbezogen ist.

Beispiel Wohnraumerweiterung Witzlebenstraße



Beispiel Wohnraumerweiterung vs. Wintergarten Witzlebenstraße

Definition Wintergarten (Dienstanweisung 373)

Wintergärten sind verglaste Vorbauten, deren oberer Raumabschluß in die Verglasung einbezogen ist, die den Gebäudeabschluß des Hauptgebäudes bestehen lassen und die nicht zum ständigen Aufenthalt für Menschen bestimmt sind.

Geringe Brandlasten / Bauteilanforderungen, gering beheizt / Bauteilanforderungen

Privilegierung von Wintergärten gemäß § 61 BremLBO

Verfahrensfrei sind gemäß § 61 Abs. 1 h) bb) „...überwiegend verglaste, nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmte Vorbauten (Veranden, Wintergärten) bis zu einer Grundfläche von 30 m² und einer Tiefe bis 3,50 m“.

Kein Bauantrag („selbstständige Erfüllung“ aller Anforderungen)

Wohnraumerweiterung vs. Wintergarten

Genehmigungspflicht / Genehmigungsfreiheit

Grundsatz gem. § 59 BremLBO:

Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und die Beseitigung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 60 bis 62 und 76 nichts anderes bestimmt ist.

§ 60 andere Verfahren z. B. Planfeststellung

§ 61 Verfahrensfreie Vorhaben (Katalog)

§ 62 Genehmigungsfreistellung (Anzeige mit Bauvorlageberechtigung)

§ 76 fliegende Bauten

Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gem. § 63 BremLBO und im Baugenehmigungsverfahren § 64 BremLBO.

Beispiel Wohnraumerweiterung vs. Wintergarten Witzlebenstraße

Anwendung für „Witzlebenstraße“

- Fall 1

Wintergarten (hier planungsrechtlich bis zu einer Tiefe von **höchstens 3 m**)

Bei Erfüllung der Privilegierung

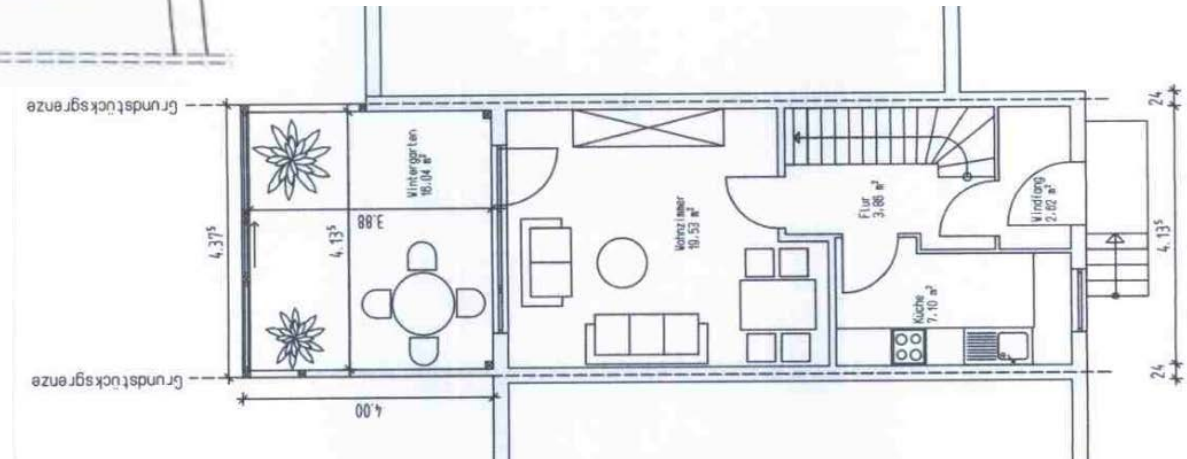
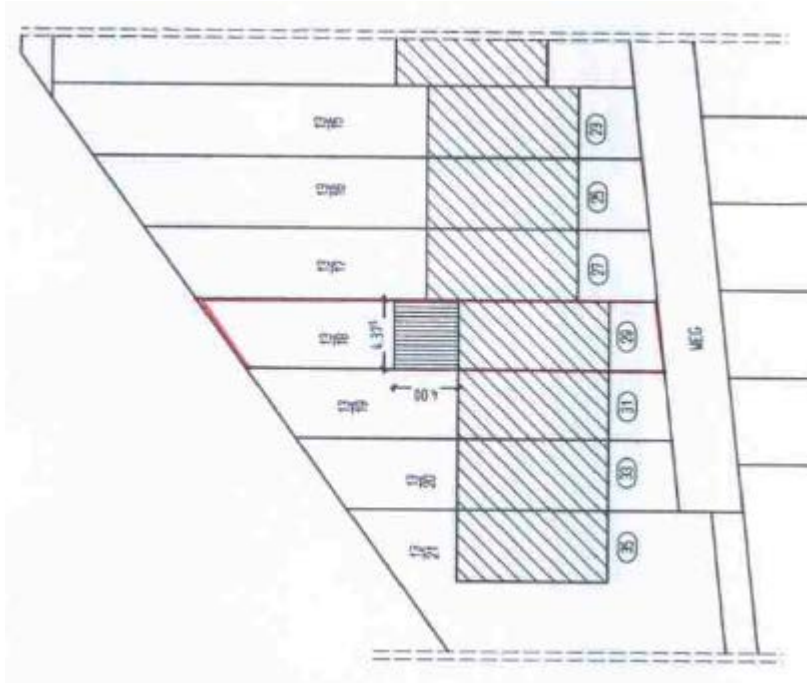
Verfahrensfrei gem. § 61 BremLBO.

- Fall 2

Anbauten, die keine bauliche Trennung zum Hauptgebäude haben oder die zum ständigen Aufenthalt für Menschen bestimmt sind (entsprechend beheizt), handelt es sich um Wohnraumerweiterungen und die verfahrenspflichtig sind.

Es bedarf eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gem. § 63 BremLBO.

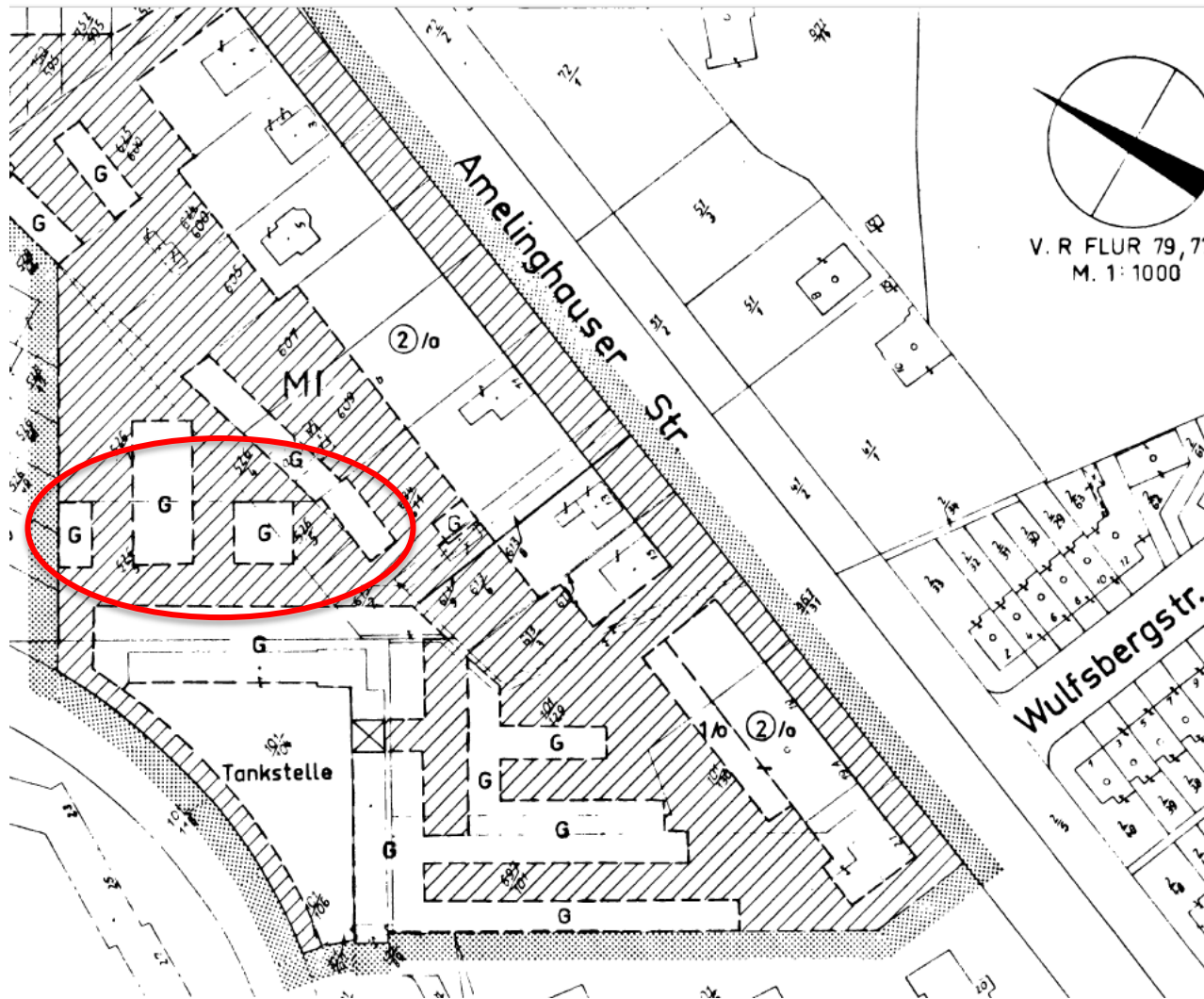
Beispiel Verfahren Wintergarten Witzlebenstraße



Beispiel Amelinghauser Straße 11



Beispiel Amelinghauser Straße 11

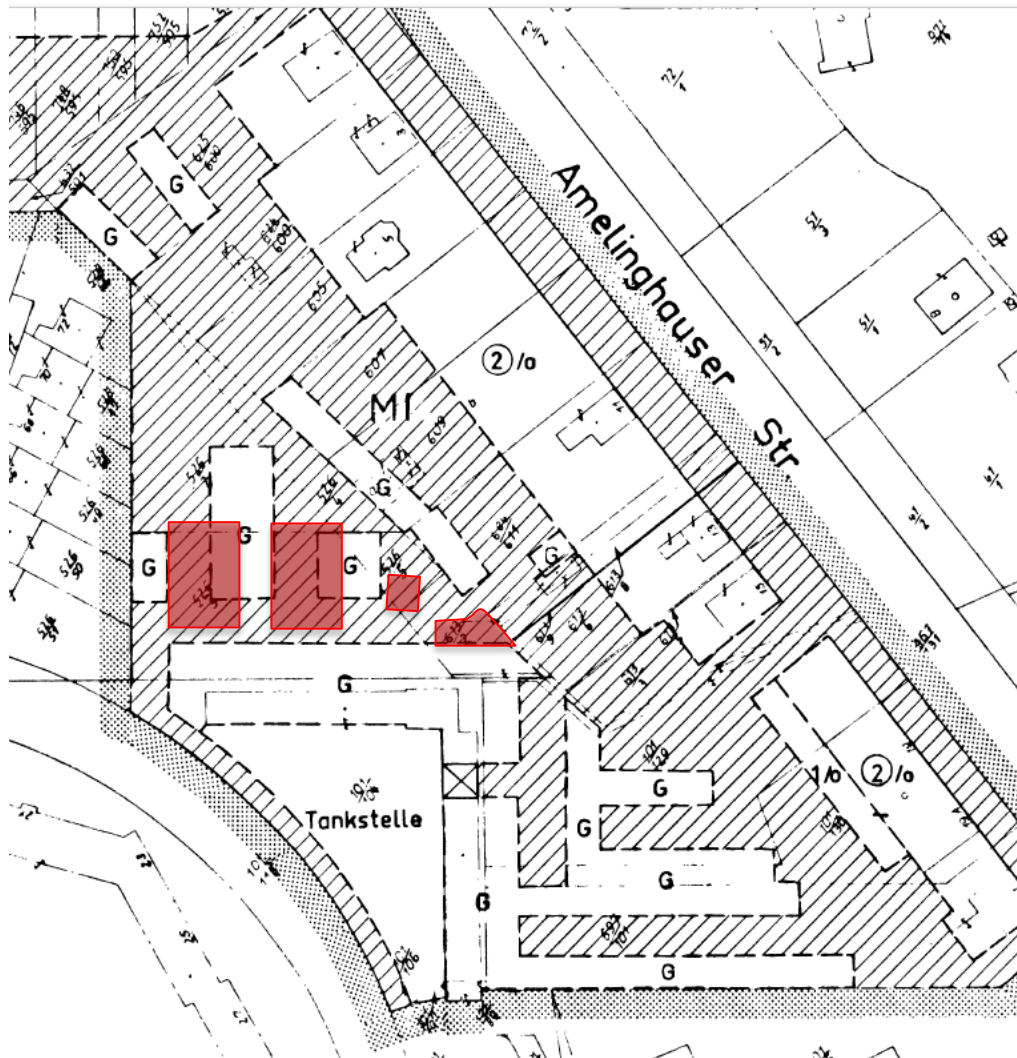


Planungsrecht

Bebauungsplan 576 von 1965
Festsetzungen u. a.

- Mischgebiet
- Höchstmaß Geschosse
- Baugrenzen, Baulinien
- Überbaubare Grundstücksfl.
- Garagen (eingeschossig)

Beispiel Amelinghauser Straße 11



Planungsrechtliche Abweichungen:

- Hauptnutzung Wohnen auf Garagenfläche
- Überbauung nicht überbaubarer Grundstücksfläche



Beispiel Amelinghauser Straße 11

Befreiungen gem. § 31 BauGB

2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann 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.

Berührung der Grundzüge der Planung:

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Leitbild darf nicht verändert werden oder die Abweichungen des Vorhabens dürfen nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens führen.

Antwort auf die Bauvoranfrage:

Das Vorhaben ist planungsrechtlich nicht zulässig.