



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0665/2016		Datum:	07.12.2016			
Baudezernent							
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	02219-16/Jü				
Gremienweg:							
20.12.2016	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen		<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen	
Betreff:	Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133 "Grünzone zwischen den Ortsteilen Neuendorf und Wallersheim" sowie Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133 "Grünzone zwischen den Ortsteilen Neuendorf und Wallersheim"						

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133 „Grünzone zwischen den Ortsteilen Neuendorf und Wallersheim“ zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2):

- Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze zur Errichtung einer Balkonanlage (2,50 m tief, 4,00 m breit) über 3 Geschosse (EG, OG, DG)

Der zuständige Ausschuss erhebt für das nachgenannte Vorhaben keine Einwände gegen folgende Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133“Grünzone zwischen den ortsteilen Neuendorf und Wallersheim“ (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 69, 88 LBauO):

- Überschreitung der zulässigen Drenpelhöhe von 60 cm (Pkt. 5.1 e) der textlichen Festsetzungen) um 28 cm (geplante Drenpelhöhe 88 cm)

Antragseingang	23.08.2016						
Vorhabensbezeichnung	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses						
Grundstück/Straße	Nauweg 34a						
Gemarkung	Neuendorf						
Flur	22						
Flurstück	35/3						

Begründung:

Antragsgegenstand ist der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten im Nauweg 34a.

Das antragsgegenständliche Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 133 „Grünzone zwischen den Ortsteilen Neuendorf und Wallersheim“.

Die Planung sieht vor, dass das Gebäude selbst das Baufenster (9,0 m x 11,0 m) komplett ausnutzt und durch die geplante Balkonanlage (EG, OG, DG) an der rückwärtigen Baugrenze diese auf einer Breite von 4,00 m um 2,50 m überschritten wird.

Die Balkonanlage überschreitet zwar die Baugrenze des antragsgegenständlichen Grundstücks, bleibt jedoch in der Flucht der angrenzenden Doppelhaushälfte.

Der Bebauungsplan setzt eine maximale Drenpelhöhe von 60 cm sowie die Ausführung von gleichschenkligen Satteldächern mit einer Neigung bis max. 45° fest.

Vorliegend ist eine Drenpelhöhe von 88 cm geplant, d.h. eine Überschreitung der zulässigen Drenpelhöhe um 28 cm, sowie ein gleichschenkliges Satteldach mit einer Dachneigung von 32°.

Durch die relativ geringe Dachneigung von 32° wird die theoretisch mögliche Firsthöhe bei der Ausführung einer max. zulässigen Dachneigung von 45° deutlich unterschritten, sodass die Überschreitung der Drenpelhöhe hierdurch quasi kompensiert wird. Des Weiteren wird die Firsthöhe des antragsgegenständlichen Gebäudes gem. den vorgelegten Planunterlagen der Firsthöhe der angrenzenden Doppelhaushälfte angepasst, sodass ein harmonisches Gesamtbild erreicht wird.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Anlagen:

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 133
- Katasteramtlicher Lageplan
- Grundriss EG
- Schnitt
- Ansicht