



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0084/2017		<b>Datum:</b>	28.02.2017			
<b>Baudezernent</b>							
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	00181-17 (Bl)				
<b>Gremienweg:</b>							
<b>14.03.2017</b>	<b>Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung</b>	<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		
<b>Betreff:</b>	<b>Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 "Niederfelder Weg/Alte Heerstraße/B 42" (§§ 31 (2) BauGB i. V. m. § 69 LBauO)</b>						

### Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Niederfelder Weg/Alte Heerstraße/B 42“ zu:

- Überschreitung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen mit zwei geplanten Vollgeschossen um ein Vollgeschoss;
- Errichtung einer (Doppel-)Garage in der festgesetzten Vorgartenfläche abweichend vom festgesetzten Garagenstandort aufgrund dessen Lage auf einem nunmehrigen Fremdgrundstück;
- Abweichung von der festgesetzten Dachform gleichschenkeliger Satteldächer zu Gunsten eines zeldachartigen Walmdaches (§ 69 LBauO);
- Überschreitung des durch Baulinien definierten Baufensters in östlicher Richtung um bis zu 6,80 m auf einer Breite von ca. 12 m sowie in südlicher Richtung um ca. 3,50 auf einer Breite von ca. 11,50 m.
- Überschreitung der durch das Baufenster definierten maximalen Gebäudegrundfläche (§§ 31 (2) Nr.2 BauGB i. V. m. § 69 LBauO).

<b>Antragseingang</b>	25.01.2017						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage						
<b>Grundstück/Straße</b>	Niederfelder Weg 77						
<b>Gemarkung</b>	Horchheim						
<b>Flur</b>	15						
<b>Flurstück</b>	301/2						

## **Begründung:**

Die Bauherren planen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Niederfelder Weg/Alte Heerstraße/B 42“ die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage. Die Planung weicht in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab:

- Überschreitung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen mit zwei geplanten Vollgeschossen;
- Errichtung einer (Doppel-)Garage in der festgesetzten Vorgartenfläche abweichend vom festgesetzten Garagenstandort aufgrund dessen Lage auf einem nunmehrigen Fremdgrundstück;
- Abweichung von der festgesetzten Dachform gleichschenkeliger Satteldächer zu Gunsten eines zeldachartigen Walmdaches (§ 69 LBauO);
- Überschreitung des durch Baulinien definierten Baufensters in östlicher Richtung um bis zu 6,80 m auf einer Breite von ca. 12 m sowie in südlicher Richtung um ca. 3,50 m auf einer Breite von ca. 11,50 m.
- Überschreitung der durch das Baufenster definierten maximalen Gebäudegrundfläche

Die vorgenannten Abweichungen sind städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung bleiben noch gewahrt (§§ 31 (2) Nr.2 BauGB i. V. m. § 69 LBauO).

Eine Überschreitung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen um ein, auf nun zwei Vollgeschosse ist städtebaulich vertretbar. Die Textfestsetzungen des Bebauungsplans erlauben bereits gemäß Punkt 1.2 ausnahmsweise eine entsprechende Überschreitung. Ferner finden sich in der direkten Umgebung bereits realisierte Bauvorhaben mit dieser Überschreitung auf zwei Vollgeschosse.

Die Abweichung von der festgesetzten Dachform ist ebenfalls städtebaulich vertretbar. In der unmittelbaren Umgebung wurden zwischenzeitlich Bauvorhaben realisiert, die ebenfalls über eine von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichende Dachform verfügen.

Die Abweichung vom festgesetzten Garagenstandort an der nördlichen Grundstücksgrenze einhergehend mit der Verlagerung der beabsichtigten Doppelgarage in die festgesetzte Vorgartenfläche ist ebenfalls städtebaulich vertretbar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der festgesetzte Garagenstandort nicht Teil des Baugrundstücks ist bzw. auch nicht im Eigentum des Antragstellers liegt. Ferner erfolgte bereits auf dem nördlich direkt angrenzenden Grundstück die Positionierung einer Doppelgarage in vergleichbarer Lage. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass die auf dem Grundstück festgesetzte Vorgartenfläche relativ klein (zum überwiegenden Teil lediglich 1 m tief) ist und die Doppelgarage einschließlich der Zufahrt zum Großteil innerhalb des festgesetzten Baufensters liegt. Aus planungsrechtlicher Sicht liegen für die v.g. Punkte die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans vor.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts, der Lage des durch Baulinien festgesetzten Baufensters auf dem Grundstück sowie der erforderlichen Neuausrichtung des Garagenstandortes einschl. der Zufahrt, liegen städtebauliche Gründe vor, die eine Abweichung von dem Baufenster durch das Vorhaben auch in dem hier vorgesehenen Umfang rechtfertigen, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Entsprechende Befreiungen wurden in der unmittelbaren Umgebung bereits erteilt. Auch die geplante Grundfläche des Wohnhauses von ca. 140 m<sup>2</sup> findet eine Entsprechung in der unmittelbaren Umgebung.

## **Anlagen:**

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Grundriss EG
- Ansichten