



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0309/2017		Datum:	12.06.2017
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	01266-17/Mü	
Gremienweg:				
27.06.2017	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	ohne BE	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgesetzt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	geändert	<input type="checkbox"/>
	TOP	<input type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen	<input type="checkbox"/>
Betreff:	Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 260 "Baugebiet Südliches Güls" Änderung Nr. 1 für ein Vorhaben in Güls in der Gulisastraße			

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachbenannte Bauvorhaben der Gewährung folgender Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 260 Ä u E Nr. 1 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -):

1. Überschreitung der seitlichen Baugrenze durch eine im Wohnhaus errichtete Garage um ca. 1,75 m,
2. Überschreitung der GRZ

Antragseingang	10.05.2017						
Vorbescheid erteilt	ja						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Neubau eines Einfamilienwohnhauses (Doppelhaushälfte) mit Garage und Stellplatz						
Grundstück/Straße	Karl-Mannheim-Straße 43						
Gemarkung	Güls						
Flur	5						
Flurstück	2179						

Begründung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einer im Wohngebäude befindlichen Garage. Das geplante Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 Ä 1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt. Die GRZ beträgt 0,3.

Die zulässige GRZ 1 (0,3) wird um 0,02 überschritten. Die festgesetzte GRZ 2 (0,375) wird eingehalten (geplant 0,36). Die Festsetzung der GRZ 0,3 erfolgte in diesem Teilbereich des Plangebiets aufgrund der ursprünglich großzügig geplanten Baugrundstücke. Im übrigen Plangebiet, mit weitgehend deutlich kleineren Baugrundstücken, ist die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Im Zuge des Umlegungsverfahrens erfolgte für die Flurstücke 2179 und 2178, entgegen der eigentlichen planerischen Zielvorstellung, ein kleinflächiger Grundstückszuschnitt (!) für eine Doppelhausbebauung. Die beiden v. g. Grundstücke verfügen nun gerade einmal über Grundstücksflächen von 434 qm (Fl. Nr. 2179) und 371 qm (Fl. Nr. 2178). Die übrigen Grundstücke in der abschließenden Baureihe des Baugebietes südliches Güls verfügen dagegen über Grundstücksflächen zwischen ca. 600 qm und 1000 qm. Für diese Größenordnung war seinerzeit die Festsetzung der GRZ von 0,3 vorgesehen und gerechtfertigt! In Anbetracht des erfolgten Grundstückszuschnitts würde das Festhalten an der festgesetzten GRZ von 0,3 zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Demzufolge kann der zudem geringfügigen Überschreitung um 0,02 zugestimmt werden, da die festgesetzte GRZ 2 nicht überschritten wird.

Im Weiteren wird die seitliche Baugrenze durch eine im Wohnhaus errichtete Garage von ca. 4,00 m um ca. 1,75 m überschritten. Grundsätzlich sind Garagen und Stellplätze im Bereich der verlängerten vorderen und hinteren Baugrenze gem. Bebauungsplan zulässig. Allerdings ist die geplante Garage hier, aufgrund ihrer Einbindung in die Gesamtkonstruktion des Hauptgebäudes, als dessen Bestandteil zu behandeln. Insofern kommt es hier zur vorgenannten Überschreitung der seitlichen Baugrenze durch ein Bauteil des Hauptgebäudes. Die Abweichung wird planungsrechtlich befürwortet, da im Falle einer Umplanung von einer deutlich erhöhten Versiegelung und damit einer Überschreitung der festgesetzten GRZ 2 auszugehen ist. Unter Berücksichtigung der zuvor ausgeführten Zusammenhänge hinsichtlich der GRZ ist die Zulassung der Überschreitung der Baugrenze durch einen Bauteil des Hauptgebäudes gegenüber der alternativen weiteren Erhöhung der Versiegelung auf dem Grundstück vorzuziehen.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 260 Ä 1 befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen darüber hinaus städtebaulich vertretbar sind. Die Abweichungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Anlagen:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Grundriss
- Ansicht