



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0353/2018		Datum: 03.05.2018		
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00349-18/Mü		
Betreff: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 186 "Universitätsgelände Metternich" für ein Bauvorhaben in Metternich, Auf dem Hellen Weyer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 186 "Universitätsgelände Metternich" für ein Bauvorhaben in Metternich, Auf dem Hellen Weyer				
Gremienweg:				
15.05.2018	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. Kenntnis ☐ vertagt ☐ Enthaltungen	☐ ohne BE abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen
	TOP öffentlich			

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 186 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

- Abweichung von der Drempelhöhe
- Abweichung von der Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK Erdgeschoss)

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 186 zu (§ 31 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB -):

- abweichender Standort Stellplätze

Antragseingang	13.02.2018
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Stellplätzen
Grundstück/Straße	Auf dem Hellen Weyer
Gemarkung	Metternich
Flur	6
Flurstück	2601/1

Begründung:

Der Antragsteller plant auf der in Rede stehenden Parzelle die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Stellplätzen. Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 186.

Dieser gibt im vorgegebenen Baufenster max. zwei Vollgeschosse vor. Im Weiteren sind Drempel bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im seitlichen Grenzabstand der Wohngebäude zulässig, wenn sie in einem Bereich errichtet

werden, der durch die verlängerte vordere und hintere Baugrenze (bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie) begrenzt wird. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOKE) darf bergseitig nicht mehr als 30 cm über das ursprüngliche Gelände herausragen.

Der Antragsteller errichtet das Vorhaben gem. Bebauungsplan mit zwei Vollgeschossen. Jedoch soll das zweite Vollgeschoss bereits im aufgehenden Mauerwerk des Obergeschosses errichtet werden. Ein weiteres Dachgeschoss kommt somit nicht zur Ausführung. Begehrt wird nunmehr eine **Drempelhöhe** von ca. 1,90 m – 2,00 m, was einer Überschreitung von max. 1,40 m entspricht. Bei einer max. Ausnutzung der Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Drempelhöhe würde sich ein weitaus höherer Baukörper ergeben als der hier geplante (s. Systemschnitt, gelb = max. mögliche Ausnutzung gem. B-Plan). So wären theoretisch gem. B-Plan zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, welches rechnerisch kein Vollgeschoss ist, möglich. Das in Rede stehende Vorhaben weist insgesamt nur zwei Geschosse aus.

Gem. B-Plan darf die **FOKE** bergseitig nicht mehr als 0,30 m über das ursprüngliche Gelände herausragen. Das zu bebauende Grundstück weist einen nach zwei Seiten hangigen Geländeverlauf auf (s. Systemschnitt). Im vorliegenden Fall liegt die FOKE im Mittel bergseitig ca. 0,88 m über dem ursprünglichen Gelände und damit ca. 0,58 m über dem zulässig festgesetzten Höhenmaß.

Die geplanten **Stellplätze** kommen nicht im seitlichen Grenzabstand des Wohngebäudes zum Liegen, sondern im straßenseitigen Bereich im Vorgarten. Hierfür lässt der Bebauungsplan in der textlichen Regelung Nr. 2.1 (Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans) eine Ausnahme zu, sofern sichergestellt ist, dass der hierdurch verursachte Eingriff auf der rückwärtigen Gartenfläche ausgeglichen wird. Im Fall eines positiven Bauvorbescheides wird dem Bauherrn mitgeteilt, dass zwei kleinkronige Laubbäume aus der Pflanzliste im hinteren Grundstücksbereich anzupflanzen sind.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Systemzeichnungen