



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/1025/2018</b>		Datum: 08.11.2018	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02096-18 (Bl)	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 "Baugebiet Asterstein II.BA" mit 1. Änderung (§ 31 (2) BauGB i. V. m. § 69 LBauO)</b>			
Gremienweg:			
04.12.2018	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP öffentlich		ohne BE abgesetzt geändert

### Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachstehend genannte Vorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Asterstein II.BA“ mit 1. Änderung zu:

- Überschreitung der zulässigen Firsthöhe von 8,0 m mit einer geplanten Firsthöhe von ca. 8,73 m (gestalterische Festsetzung);
- Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze durch einen erkerartigen Vorbau im DG um ca. 0,50 m auf einer Breite von ca. 4,0 m (ca. 2,0 m<sup>2</sup>);
- Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch einen Balkon im 1.OG um ca. 1,0 m auf einer Breite von ca. 2,50 m (ca. 2,50 m<sup>2</sup>);
- Überschreitung der zulässigen Zahl an Vollgeschossen durch ein zusätzliches Vollgeschoss im Dachgeschoss (ca. 9,99<sup>2</sup>).

(§ 31 (2) BauGB i. V. m. § 69 LBauO)

<b>Antragseingang</b>	23.08.2018 (Bl)						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Neubau eines Einfamilienwohnhauses						
<b>Grundstück/Straße</b>	Helene-Rothländer-Straße 10						
<b>Gemarkung</b>	Arzheim						
<b>Flur</b>	6						
<b>Flurstück</b>	1031						

### Begründung:

Die Bauherren planen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Asterstein II.BA“ mit 1. Änderung ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit seitlich angebautem Carport. Das Einfamilienhaus ist für eine barrierefreie Nutzung mittels eines späteren Einbaus eines Aufzuges vorgesehen.

Die Planung enthält folgende Abweichungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Auf das Baugrundstück wurde in der Vergangenheit bereits Aushub aufgebracht, so dass sich bei Angleichung an die südlich vorhandene Doppelhaushälfte und das Straßenniveau in Bezug auf das ursprüngliche Gelände eine Abweichung von der gestalterischen Festsetzung einer zulässigen Firsthöhe ergibt. Die geplante Firsthöhe beträgt statt 8,0 m nun auf der ungünstigeren Nordseite ca. 8,73 m.  
Eine Beeinträchtigung des nördlich mit Grenzabstand von ca. 14,25 m bestehenden Passivhauses entsteht nach Aussage der transformingenieure Dipl.-Ing. H. Richter durch die Überschreitung der Firsthöhe nicht.
2. Die straßenseitige Baugrenze wird zur besseren wohnlichen Nutzbarkeit durch einen erkerartigen Vorbau im DG um ca. 0,50 m auf einer Breite von ca. 4,0 m überschritten (ca. 2 m<sup>2</sup>).
3. Die rückwärtige Baugrenze wird durch einen Balkon im DG um ca. 1,0 m auf einer Breite von ca. 2,50 m überschritten (ca. 2,50 m<sup>2</sup>).
4. Die zulässige Zahl an maximal 1 Vollgeschoss wird durch ein zusätzliches Vollgeschoss in dem mit leicht versetzten Pultdächern versehenen Dachgeschoss überschritten (um ca. 9,99 m<sup>2</sup>). Hierdurch soll eine bessere wohnliche Nutzbarkeit des DG erreicht werden.

Die vorgenannten Abweichungen sind städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt (§ 31 (2) Nr.2 BauGB, zu Punkt 1 i. V. m. § 69 LBauO).

Der bauordnungsrechtlich erforderliche (Mindest-)Abstand des Balkons zur südlichen Grenze wird eingehalten.

**Anlage/n:**

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Freiflächenplan
- Grundriss DG, Ansichten