



## Beschlussvorlage

|   |   |                                       |                                       |
|---|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Vorlage: <b>BV/0848/2019</b>  |   | Datum: 15.10.2019                     |                                       |
| <b>Baudezernent</b>   |   |                                       |                                       |
| Verfasser:  | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung                | Az.: 01561-19/Mü                      |                                       |
| <b>Betreff:</b>   |   |                                       |                                       |
| <b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 260 "Baugebiet Südliches Güls" Änderung Nr. 1 für ein Vorhaben in Güls, Schwester-Modesta-Straße</b> |   |                                       |                                       |
| Gremienweg:   |   |                                       |                                       |
| 29.10.2019  | 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   |                                       | ohne BE<br>abgesetzt<br>geändert      |
|   | öffentlich  |                                       |                                       |

### Beschlussentwurf:

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

#### 1. Abweichung von der festgesetzten Traufhöhe

|  |   |      |      |  |  |  |  |
|--|---|------|------|--|--|--|--|
| <b>Antragseingang</b>                        | 18.07.2019  |      |      |  |  |  |  |
| <b>Vorbescheid erteilt</b>                   | nein  |      |      |  |  |  |  |
| <b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b> | nein  |      |      |  |  |  |  |
| <b>Vorhabenbezeichnung</b>                   | Neubau eines Einfamilienwohnhauses (Doppelhaushälfte) mit 2 Garagen |      |      |  |  |  |  |
| <b>Grundstück/Straße</b>                     | Schwester-Modesta-Straße 29   |      |      |  |  |  |  |
| <b>Gemarkung</b>                             | Güls  |      |      |  |  |  |  |
| <b>Flur</b>                                  | 5   |      |      |  |  |  |  |
| <b>Flurstück</b>                             | 1977  | 1964 | 1989 |  |  |  |  |

### Begründung:

Die von den Antragstellern vorgelegte Planung – hier der Neubau eines Einfamilienwohnhauses (Doppelhaushälfte) auf der in Rede stehenden Parzelle – liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 Ä 1.

Es ist geplant, zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) sowie ein Staffelgeschoss mit einem Satteldach zu errichten. Letzteres ist kein Vollgeschoss. Die Attikahöhe über dem 2. Vollgeschoss beträgt straßenseitig 6,59 m.

Der Bebauungsplan legt für die Höhenentwicklung folgende Werte zugrunde:

- Traufhöhe/Attikahöhe: max. 6,60 m,
- Firsthöhe: max. 10,00 m.

Im obersten Geschoss ist gartenseitig (Südansicht) eine Dachterrasse über die gesamte Hausbreite geplant. Daher ergibt sich hier für das zurückgesetzte oberste Geschoss eine Traufhöhe (Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand) von ca. 7,98 m. Die Abweichung bzgl. der festgesetzten Traufhöhe beträgt somit ca. 1,38 m. Sofern man die Dachfläche des obersten Geschosses gartenseitig verlängern würde (s. Skizze), ergäbe sich faktisch wieder eine Traufhöhe von 6,60 m (Vorgaben B-Plan) am aufgehenden Mauerwerk des 2. OG. Insofern bedeutet diese Erhöhung keinen zusätzlichen Flächengewinn, da die größere Traufhöhe aus einer Nichtüberdeckung einer Teilfläche des geplanten Dachgeschosses resultiert. Die Höhe Oberkante Geländer der Dachterrasse beträgt ca. 6,20 m.

Für diese Befreiung gibt es bereits Vorbilder in dem Baugebiet.

Vor diesem Hintergrund kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung darüber hinaus städtebaulich vertretbar ist. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

**Anlage/n:**

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Grundriss
- Ansichten/Schnitt