



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0568/2018/4</b>		Datum: 04.11.2019	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01954-19 (Bl)	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 "Sebastianstraße/Friedrich-Gerlach-Straße" (§ 31 (2) BauGB)</b>			
Gremienweg:			
26.11.2019	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
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

### Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben einer Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 „Sebastianstraße/Friedrich-Gerlach-Straße“ über die Lage notwendiger Stellplätze abweichend von Textziffer 3 zu Gunsten eines notwendigen Stellplatzes in einer Altbestand darstellenden überdachten Fläche im festgesetzten südlichen Vorgartenbereich zu.

(§ 31 (2) BauGB)

<b>Antragseingang</b>	05.09.2019						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	Ja						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Voranfrage bzgl. Umbau eines Wohnhauses						
<b>Grundstück/Straße</b>	Sebastianstraße 64						
<b>Gemarkung</b>	Pfaffendorf						
<b>Flur</b>	15						
<b>Flurstück</b>	14/75	14/78					

### Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Vermietbarkeit den Umbau des bestehenden Einfamilienhauses mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> in ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, davon eine Wohneinheit über mehrere Ebenen mit eigenem Zugang. Hierzu erfolgte bereits eine positive Beteiligung des Ausschusses für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs für ein Vierfamilienhaus sind sechs notwendige Stellplätze erforderlich. Insgesamt sechs Stellplätze sind nun auf dem Grundstück wie folgt geplant:

Ein vorhandener Garagenstellplatz (unterkellerte Garage) im Norden neben dem Wohnhaus, vier zu-

sätzliche Stellplätze im Süden des Wohnhauses an der Sebastianstraße (diese waren bereits Gegenstand einer Bauvoranfrage und Befreiung) sowie die Umnutzung einer Altbestand bildenden überdachten Terrasse im UG des Wohnhauses im Bereich festgesetzter Vorgartenfläche zu einem überdachten Stellplatz. Dessen Zufahrt soll neben den vier Stellplätzen von der Sebastianstraße aus erfolgen.

Der Stellplatz im UG ersetzt eine bisher im Norden im EG des Hauses gelegene und zu Wohnzwecken umgeplante Garage (jetzt Entree/Garderobe).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 „Sebastianstraße/Friedrich-Gerlach-Straße“ innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR), der zusätzliche notwendige Stellplatz weicht von der Textziffer 3 über die Zulässigkeit von Stellplätzen in den (hier zutreffend) seitlichen Grundstücksflächen, jedoch außerhalb von Vorgartenflächen ab.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist die Herstellung des Stellplatzes städtebaulich vertretbar (§ 31 (2) Nr. 2 BauGB).

Im Zuge des zu stellenden Bauantrages ist für die zusätzliche Stellplatzzufahrt eine Sondernutzungserlaubnis nachzuweisen.

Nachbarbelange sind durch die Abweichungen nicht berührt.

**Anlage/n:**

- Lageplan
- Luftbild
- Bebauungsplan
- Grundrisse