



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0055/2020		Datum: 28.01.2020	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02614-19 (Bl)	
Betreff:			
Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 "Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße" (§31 (2) BauGB)			
Gremienweg:			
11.02.2020	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

Beschlusstwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 „Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße“ zu:

Umbau des vorhandenen DG unter rechnerischer Herstellung eines zusätzlichen Vollgeschosses im DG.

(§ 31 (2) BauGB)

Antragseingang	09.12.2019						
Vorbescheid erteilt	Ja (für ein Vierfamilienhaus und die zugehörigen Stellplätze)						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Umbau des Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten.						
Grundstück/Straße	Sebastianstraße 64						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	15						
Flurstück	14/75	14/78					

Begründung:

Der Bauherr plant im Zuge der Aufteilung des in 1975 errichteten villenähnlich überdimensionierten ehemaligen Einfamilienhauses mit untypisch erheblicher Wohnfläche in ein Vierfamilienhaus auch die Umgestaltung des DG zwecks Anpassung an heutige Wohnstandards und energetischer Verbesserung.

Hierbei sollen neben zwei Gauben auch rückseitig in Ecklage durch Rückbau des Daches zwei nicht überdachte Dachterrassen (im Plan bezeichnet „Dachloggien“) entstehen

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 „Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße“. Dieser sieht für das Vorhabensgrundstück maximal ein Vollgeschoss vor, durch die Überplanung des DG entsteht dort ein zusätzliches Vollgeschoss, im Wesentlichen auch dadurch, dass nicht überdachte Flächen der DG-Ebene in der Berechnung des Vollge-

schosses nicht der 100%-Grundfläche des DG zuzurechnen sind, sich daher nachteilig auf die Vollgeschossigkeit auswirken. Hierbei ist anzumerken, dass die „Dachloggien“ aufgrund der seitlich durchlaufenden Giebelflächen in der Seitenansicht nicht in Erscheinung treten. Ohne Abzug der Flächen der „Dachloggien“ wird der Nachweis der Nicht-Vollgeschossigkeit für das DG erfüllt. Anzumerken ist auch, dass die Einschränkung der Zahl Vollgeschosse nur für den im Bebauungsplan liegenden Abschnitt der Westseite der Sebastianstraße festgelegt wurde, die nach § 34 BauGB zu beurteilende Ostseite der Sebastianstraße jedoch nicht über eine solche Einschränkung verfügt.

Die Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse ist planungsrechtlich vertretbar (§ 31 (2) Nr.2 BauGB).

Nachbarliche Belange sind durch die Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse nicht berührt.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Dachaufsicht
- Vorder- und Rückansicht
- Seitenansichten

Historie:

Befreiung der Aufteilung des Einfamilienhauses in ein Vierfamilienhaus mit zugehörigen notwendigen Stellplätzen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die geplante energetische Verbesserung der Dachkonstruktion wirkt sich auf das Klima positiv aus. Die Ausnutzung des überdimensionierten ehemaligen Einfamilienhauses als Vierfamilienhaus reduziert die Inanspruchnahme von Boden für neue Wohneinheiten.