



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0078/2020		Datum: 05.02.2020	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00084-20 (Bl)	
Betreff:			
Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 "Baugebiet Asterstein II.BA" mit 1. Änderung (§ 31 (2) BauGB)			
Gremienweg:			
24.03.2020	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		öffentlich
			ohne BE
			abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

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

1. Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses statt eines Reihenhauses gemäß festgesetzter Hausgruppe.
2. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Satteldach und gegenüber der festgesetzten Forstrichtung um 90° gedrehter Firstrichtung.
3. Überschreitung der Baugrenze im Nordwesten um 2,52 m auf einer Breite von 10,25 m.
4. Errichtung von zwei Garagen im Bereich der festgesetzten Garagenstandorte, jedoch mit auf 2,50 m reduzierter Garagenvorfläche.

§ 31 (2) BauGB)

Antragseingang	14.01.2020						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Errichtung eines Einfamilienwohnhauses						
Grundstück/Straße	Herm-Dienz-Straße 3						
Gemarkung	Arzheim						
Flur	6						
Flurstück	1080	1064					

Begründung:

Der Bauherr plant die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses mit zwei Garagen und Nebengebäude („Schuppen“) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Asterstein II.BA“ mit 1. Änderung.

Das Vorhaben weicht von Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt ab:

1. Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses statt eines Reihenhauses gemäß festgesetzter Hausgruppe. Die Errichtung einer Hausgruppe wurde in dieser Bauzeile bereits aufgegeben. Auch auf den Nachbargrundstücken wurden Einzel- oder Doppelhäuser im Rahmen von Befreiungen zugelassen.
2. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Satteldach und gegenüber der festgesetzten Firstrichtung um 90° gedrehter Firstrichtung. Bei um 90° gedrehtem First ist dies vorteilhaft betreffend eventueller Nutzung der dann nach SW ausgerichteten Dachfläche für Solarenergie.
3. Überschreitung der Baugrenze im Nordwesten um 2,52 m auf einer Breite von 10,25 m über alle Ebenen (25,83 m² je Ebene). Die in dieser Bauzeile genehmigten Wohnhäuser weichen vergleichbar von der Baugrenze nach NW hin ab.
4. Errichtung von zwei Garagen im Bereich der festgesetzten Garagenstandorte, jedoch mit auf 2,50 m reduzierter Garagenvorfläche. Für Abweichungen von der festgesetzten Garagenvorfläche gibt es im Bebauungsplangebiet Vorbilder. Bei Verwendung von funkfernbedienten Garagentoren bestehen hiergegen auch keine verkehrlichen Bedenken.

Die vorgenannten Abweichungen Nr. 1-3 sind städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt (§ 31 (2) Nr.2 BauGB), auch die Abweichung Nr. 4 fügt sich aufgrund der Vorbilder ein.

Für die Zufahrtbreite ist im Zuge des Bauantrages eine Sondernutzungserlaubnis bei dem städtischen Tiefbauamt einzuholen und nachzuweisen.

Nachbarbelange sind von den vorgenannten Abweichungen nicht berührt.

Daneben ist aus den Unterlagen auch die Errichtung eines mit ca. 59 m³ umbautem Raum die festgesetzte Maximalgröße von 20 m³ wesentlich überschreitenden Nebengebäudes auf festgesetzter Verkehrsfläche (Parzelle 1064) unter Wegfall von zwei dort ebenfalls festgesetzten Baumpflanzungen ersichtlich. Diese Abweichung wird auch im Falle vorgesehener Ersatzpflanzungen der Bäume auf dem Grundstück 1080 nicht befürwortet und ist daher nicht Gegenstand dieser Vorlage.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Konzeptplan
- Ansichten

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Aufgabe der Hausgruppenbebauung führt zu einer geringeren Versiegelung des Bodens.