



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0171/2021		Datum: 10.03.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 Gö	
Betreff:			
Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 252 Ä 2 Teil C			
Gremienweg:			
23.03.2021	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> Enthaltungen <input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ohne BE abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 252 Ä2 Teil C „Obermark“ zu:

- Überschreitung der Baugrenze durch das Gebäude um 1m über die gesamte Gebäudelänge
- Überschreitung der südlichen Baugrenze durch eine Terrasse mit der Tiefe von 3m und 7,50m in der Länge
- Überschreitung der südlichen Baugrenze durch einen über der Terrasse liegenden Balkon mit den Maßen 2,60m x 4,40m

Antragseingang	14.01.2021
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mit-telrhein“ tangiert	Nein
Vorhabensbezeichnung	Neubau eines Mehrfamilienwohnhaus mit 2 Wohneinheiten und Stellplätzen
Grundstück/Straße	St. Martin. Str. 25
Gemarkung	Lay
Flur	2
Flurstück	1213

Begründung:

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit drei Stellplätzen auf dem vorgenannten Grundstück.

Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 252 Ä2 Teil C, der für das o.g. Grundstück ein Baufenster von 14m x 11m vorsieht.

Vormals war ein Baufenster von 14m x 11m eingetragen. Auf dies vormalige Baufenster beziehen sich die Antragssteller und begründen es damit, dass das Grundstück mit einer Überbauung von 14m x 11m besser und wirtschaftlicher auszunutzen sei und mehr zusätzlichen Wohnraum für Lay schaffe.

Es wird ein Energiesparhaus mit dem KfW 55 Standard geplant.

Die Terrasse und der Balkon sollen über die südliche Baugrenze hinaus und vor der Fassade angeordnet werden, damit der Baukörper nicht durch eingerückte Bauteile verkompliziert wird.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar und sie auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Dies ist hier der Fall. In der näheren Umgebung gibt es für alle vorgenannten Abweichungen entsprechende Vorbilder. Um einige davon zu nennen z.B.:

- Legiastr.58: Überschreitung der Baugrenze für einen Balkon 3m x 6,50m
- St. Martin Str. 7: Überschreitung der Baugrenze um 2m x 10,99m, etc.
- St. Martin Str. 14: Überschreitung der Baulinie um 0,24m und
Überschreitung der Baugrenze von 0,50m x 3,61m, etc.
- St. Martin Str. 16: Überschreitung der Baugrenze um 3 m
- St. Martin Str. 20: Überschreitung der Baugrenze von 1,50m x 4,11m
- St. Martin Str. 28: Überschreitung der Baugrenze um 0,82m x 6,61m und 1,49m x 2,98m
- St. Martin Str. 42: Überschreitung der Baugrenze um 1,35m x 9,90m

Bei den bereits genehmigten Bauvorhaben liegen ähnliche Abweichungsmerkmale wie bei dem geplanten Zweifamilienhaus vor.

Die erforderlichen Abstandsflächen liegen vollständig auf dem eigenen Grundstück, sodass die nachbarlichen Belange gewahrt bleiben.

Anlage/n:

Ausschnitt B-Plan

Lageplan

Grundrisse

Ansicht

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Die Abweichungen erreichen nicht den Grad, bei dem der Klimaschutz beeinträchtigt wird.