



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0216/2017		<b>Datum:</b>	03.05.2017
<b>Baudezernent</b>				
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	00636-17/MÜ	
<b>Gremienweg:</b>				
06.06.2017	<b>Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung</b>	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	ohne BE	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgesetzt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	geändert	<input type="checkbox"/>
	TOP	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
	öffentlich	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen	<input type="checkbox"/>
<b>Betreff:</b>	<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 236 "Schul- und Sportgelände Rübenach" Ä Nr. 3 für ein Bauvorhaben in Rübenach in der Mühlenstraße</b>			

### Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 236 zu (§ 31 (2) Baugesetzbuch – BauGB -):

1. Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen,
2. abweichende Anordnung der Stellplätze

<b>Antragseingang</b>	13.03.2017						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	Nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	Nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Stellplätzen						
<b>Grundstück/Straße</b>	Mühlenstraße 50						
<b>Gemarkung</b>	Rübenach						
<b>Flur</b>	4						
<b>Flurstück</b>	3713						

### Begründung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Stellplätzen. Das geplante Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 236 Ä 3. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt.

Die Terrasse des Wohngebäudes überschreitet die festgesetzte rückwärtige Baugrenze um ca. 2,20 m auf einer Breite von ca. 5,0 m. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Zudem sind innerhalb des Bebauungsplangebietes bereits mehrere Vorbilder für die Überschreitung der Baugrenzen in dem vorliegenden Umfang vorhanden.

Gem. den Festsetzungen des B-Plans sind Stellplätze entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen in der Tiefe der festgesetzten Bautiefe, die durch die Baugrenzen bestimmt werden, zulässig.

Die festgesetzten Vorgartenflächen dürfen nur durch Zugänge und Zufahrten baulich in Anspruch genommen werden. Im Übrigen sind diese als Grünfläche anzulegen. Aufgrund der Lage des Baugrundstücks im Einmündungsbereich des Stichstraßenabzweigs der Mühlenstraße wurde die Festsetzung der Vorgartenfläche seinerzeit über die gesamte straßenseitige Grundstücksfront (Eckgrundstück!) geführt. Insofern kommt diese Grünfläche an zwei Grundstücksseiten zum Liegen. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Doppelhaushälfte handelt, ist die Unterbringung der Stellplätze faktisch nur innerhalb der Vorgartenfläche möglich. Das Baufenster selbst bietet nicht ausreichend Raum, um diese zusätzlich zu dem Hauptgebäude dort unterzubringen. Die Durchführung des Bebauungsplans würde in diesem Fall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen, sodass eine diesbezügliche Abweichung zugelassen werden kann.

Als Kompensation für die Versiegelung der Vorgartenfläche wird im hinteren Grundstücksbereich ein heimischer Baum angepflanzt (s. Grundrissplan).

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

#### **Anlagen:**

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Grundriss
- Ansichten