



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0310/2017		Datum:	13.06.2017
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	00716-17/Mü	
Gremienweg:				
27.06.2017	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<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"/>
Betreff:	Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 236 "Schul- und Sportgelände Rübenach" Ä. u. E. Nr. 2 für ein Bauvorhaben in Rübenach in dem Schultheiswiesenweg, Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 236 "Schul- und Sportgelände Rübenach" Ä. u. E. Nr. 2 für ein Bauvorhaben in Rübenach in dem Schultheiswiesenweg			

Beschlussentwurf:

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

1. Überschreitung der hinteren Baugrenzen durch eine Terrasse,

Der zuständige Ausschuss erhebt für das nachgenannte Bauvorhaben gegen folgende Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 236 Ä. u. E. Nr. 2 keine Einwände (§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch - BauGB - i. V. m. §§ 69, 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz – LBauO -):

1. abweichende Dachneigung,
2. Stauraum vor Garagen.

Antragseingang	16.03.2017						
Vorbescheid erteilt	Nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein						
Vorhabensbezeichnung	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage						
Grundstück/Straße	Schultheiswiesenweg 22						
Gemarkung	Rübenach						
Flur	4						
Flurstück	691/1						

Begründung:

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

Die Terrasse des Wohngebäudes überschreitet die festgesetzte rückwärtige Baugrenze um ca. 3,00 m auf einer Breite von ca. 9,50 m. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Zudem sind innerhalb des Bebauungsplangebietes bereits mehrere Vorbilder für die Überschreitung der Baugrenzen vorhanden (Bsp.: Parzellen 694/8: Überschreitung der hinteren Baugrenze um ca. 2,15 m durch Balkone und Anbau im Kellergeschoss in gleicher Tiefe; Parzelle 678/3: Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze).

Gem. den Festsetzungen des B-Plans sind Garagen nur entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen – ausgenommen ein 5,0 m breiter Streifen (Stauraum) parallel zur Begrenzungslinie zulässig. Die Doppelgarage hat einen Abstand von nur ca. 4,0 m im Mittel von der Straße (Begrenzungslinie). Die festgesetzten Vorgartenflächen werden durch die Garage nicht berührt. Die Straßenverkehrsbehörde als zuständiges Fachamt hat der Abweichung zugestimmt. Als Kompensation ist ein elektrischer Torantrieb mit Fernbedienung vorzusehen.

Der B-Plan gibt eine Dachneigung von 35° bis max. 45° vor. Das Vorhaben weist eine Dachneigung von 22° auf. Das Dach kann und wird aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorgaben nicht zu Wohnzwecken genutzt.

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