



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0398/2017		Datum: 03.08.2017	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02033-17 (Bl)	
Betreff:			
Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 für das Baugebiet "Bienhornschanze" (§§ 31 (2) und 36 BauGB)			
Gremienweg:			
26.09.2017	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 den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 für das Baugebiet „Bienhornschanze“ zu:

1. Überschreitung der Baugrenze im Westen durch einen erkerartigen Vorbau mit Dachterrasse um 0,5 m auf einer Breite von 4,13 m im EG und 1.OG;
2. Herstellung des Kellergeschosses als zusätzliches drittes Vollgeschoss.

(§§ 31 (2) und 36 BauGB)

Antragseingang	28.07.2017						
Vorbescheid erteilt	Nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein						
Vorhabensbezeichnung	Neubau eines Wohnhauses mit Garage						
Grundstück/Straße	Auf der Bienhornschanze 20						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	7						
Flurstück	436/24						

Begründung:

Der Bauherr plant nach Abbruch der bestehenden sanierungsbedürftigen Villa einen gehobenen modernen Wohnansprüchen entsprechenden Neubau als Einfamilienhaus an gleicher Stelle mit KG, EG, 1.OG und Staffelgeschoss sowie Garagenanbau. Das Vorhaben soll ein Flachdach erhalten. Ein Flachdach ist weiter nördlich bereits vorgeprägt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 für das Baugebiet „Bienhornschanze“.

Das talseitig (Westen) mit Aufenthaltsräumen versehene Kellergeschoss stellt ein zusätzliches drittes Vollgeschoss dar, das Staffelgeschoss ist dagegen kein Vollgeschoss.

Nördlich der Bienhornschanze sind textlich und planerisch zusätzliche Vollgeschosse möglich, für

den westlichen und südlichen Bereich gilt diese Festsetzung nicht.

Die Westfassade soll im EG und 1.OG einen erkerartigen Vorbau mit Dachterrasse erhalten, der die dort festgesetzte Baugrenze auf einer Breite von 4,13 m um ca. 0,5 m überschreitet.

Die vorgenannten Abweichungen sind städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt (§ 31 (2) Nr.2 BauGB).

Nachbarbelange sind durch die Abweichungen nicht berührt.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Lageplan 1:200
- Perspektiven