



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0574/2017		Datum: 14.09.2017	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00465-17/Mü	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 Ä Nr. 7 "Kierweg - Plenterweg" für ein Bauvorhaben in Metternich im Plenterweg			
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		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachbenannte Bauvorhaben der Gewährung folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 Ä 7 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -):

1. Überschreitung der Baugrenze durch Treppenhaus und Balkone

Antragseingang	21.02.2017
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 22 Wohneinheiten, einer Tiefgarage und Außenstellplätzen
Grundstück/Straße	Plenterweg 5a
Gemarkung	Metternich
Flur	6
Flurstück	714/4

Begründung:

Das geplante Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 Ä 7. Der Bauherr plant die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 22 Wohneinheiten, einer Tiefgarage und Außenstellplätzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.

Das Vorhaben überschreitet die Baugrenzen wie folgt:

- durch einen Gebäudeteil (Verbindungsbau mit Treppenhaus) sowie
- durch Balkone im EG, 1. OG, 2. OG und DG.

Das Überschreiten der festgesetzten **Baugrenze** durch den **Verbindungsbau** (Treppenhaus mit Aufzug) der beiden Gebäudeteile mit einer Tiefe von ca. 1,30 m und auf einer Breite von 4,00 m an der Nord-West-Fassade, ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar. Der Verbindungsbau bleibt auch bei Überschreitung der Baugrenze hinter der Fassade des östlichen Gebäudeteils zurück und tritt somit nicht dominant in Erscheinung – eine Gliederung des Gebäudekomplexes ist weiterhin

sichergestellt. Auf der süd-östlichen Seite bleibt der Verbindungsbau hinter der festgesetzten Baugrenze zurück.

Die geplanten **Balkone** überschreiten mit einer Tiefe von 1,00 m – 1,50 m und mit Breiten von 2,24 m – 4,12 m ebenfalls die festgesetzten **Baugrenzen**. Aufgrund der Anzahl (bis zu drei Balkone nebeneinander und vier Balkone übereinander an einer Fassade) treten die Balkone deutlich in Erscheinung, so dass vorliegend nicht mehr von einer Überschreitung im geringfügigen Ausmaß ausgegangen werden kann. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die **Balkone** in die **festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“** hineinragen. Die hier gemäß Textfestsetzungen erforderliche Herstellung einer Grünfläche ist somit aufgrund des geringen Abstandes zwischen den Balkonen im Erdgeschoss sowie der geplanten Geländeoberfläche (gemäß Antragsunterlagen z.B. an der Süd-West-Fassade ein Abstand von ca. 0,20 m) ausgeschlossen.

Grundsätzlich erhöhen Balkone die Wohnqualität deutlich und entsprechen den heutigen Anforderungen an moderne Wohnstandards. Der geringe Verlust an den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächenanteilen durch die Herstellung der Balkone, lässt keine negativen Auswirkungen auf die grundsätzliche Aufwertung des in Rede stehenden Bereichs erkennen. Ist der Abstand zwischen Geländeoberfläche und Unterkante der Balkone im Erdgeschoss größer – z.B. an der Süd-Ost-Fassade ca. 1,00 m – ist hier eine Begrünung auch durchaus möglich. Im Übrigen pflanzt der Antragsteller als **Ausgleich für den Verlust der Grünanteile** zwei zusätzliche Bäume auf dem Baugrundstück. Somit ist auch die Überschreitung der Baugrenzen durch die Balkone aus städtebaulichen Gründen zu vertreten.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichungen sind darüber hinaus städtebaulich vertretbar. Die Abweichungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Grundriss
- Ansichten