



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0545/2017		Datum: 07.09.2017	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02056-17 (Bl)	
Betreff: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 "Baugebiet Asterstein II.BA" mit 1. Änderung (§§ 31 (2) und 36 BauGB)			
Gremienweg:			
26.09.2017	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ kenntnis ☐ vertagt
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben den nachstehenden Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Asterstein II.BA“ mit 1. Änderung zu:

1. Dreiecksförmige Überschreitung der Baugrenze im Osten durch die geplante Doppelhaus-
hälfte um bis zu ca. 0,70 m ;
2. Dreiecksförmige Überschreitung der Baugrenze im Norden durch die geplante Doppelhaus-
hälfte um bis zu ca. 0,45 m ;
3. Herstellung eines zusätzlichen Stellplatzes sowie eines Carports mit angeschlossenem Ab-
stellraum in der Nordostecke des Grundstücks, abweichend von der Festsetzung Ziffer 1-im-
Kreis über die Lage von Stellplätzen.

(§§ 31 (2) und 36 BauGB)

Antragseingang	02.08.2017						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mit- telrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Vorfrage bzgl. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103						
Grundstück/Straße	Fritz-von-Unruh-Straße 26a						
Gemarkung	Arzheim						
Flur	6						
Flurstück	805						

Begründung:

Die Bauherren planen die Errichtung einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Stellplatz und Carport.

Aufgrund der im Winkel zu den Grundstücksgrenzen verlaufenden Baugrenzen ergibt sich jeweils im Osten und Norden eine geringfügige dreiecksförmige Überschreitung der der nördlichen und östlichen Baugrenzen (ca. 0,70 m im Osten und ca. 0,45 m im Norden).

Des Weiteren planen die Bauherren im Nordosten des Grundstücks die Errichtung von zwei Stellplätzen auf dem Vorhabensgrundstück, hiervon ein Stellplatz als Carport mit (hier planungsrechtlich zulässigem) angebautem Geräteraum, im Bereich der Vorgartenflächen. Die Stellplätze weichen von der Plan- und Textfestsetzung 3.3 zu Ziffer 1-im-Kreis betreffend die Zuordnung von notwendigen Stellplätzen auf gleichermaßen gekennzeichneten Garagengrundstücken zu Baugrundstücken ab. Der Stellplatzbedarf eines Einfamilienhauses wird im Regelfalle mit zwei notwendigen Stellplätzen angesetzt, die vorgenannte Zuordnung umfasst im Regelfalle jedoch nur einen Garagenstellplatz je Grundstück.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Textziffer 3.2 für Grundstücke mit Passivhäusern außerhalb der Kennzeichnungen nach Textziffer 3.3 (Ziffer im Kreis) auch Stellplätze und Carports im Vorgarten zulässig sind.

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

Da der (bauordnungsrechtlich an Grundstücksgrenzen zulässige) Carport als bauliche Anlage mit Gebäudewirkung einen Abstand von 4,0 m zum im Osten angrenzenden Nachbargrundstück einhält, sind nachbarliche Belange nicht berührt.

Anlage/n:

- **Lageplan**
- **Bebauungsplan**
- **Lageplan 1:200**
- **Ansichten**