



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0045/2018		Datum: 16.01.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02984-17/Mü	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 236 "Schul- und Sportgelände Rübenach" Ä Nr. 3 für ein Bauvorhaben in Rübenach in der Mühlenstraße			
Gremienweg:			
30.01.2018	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
	TOP	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> kenntnis
	öffentlich	<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
		<input type="checkbox"/> ohne BE	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> geändert	

Beschlussentwurf:

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

1. abweichende Anordnung der Stellplätze in der Grünfläche
2. Lage der Garage: hier nicht an der Grundstücksgrenze

Antragseingang	16.11.2017
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein
Vorhabensbezeichnung	Befreiung vom B-Plan; hier Errichtung Garage in seitlicher Vorgartengrünfläche
Grundstück/Straße	Mühlenstraße 50
Gemarkung	Rübenach
Flur	4
Flurstück	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. Für dieses Vorhaben wurden bereits mit der BV/0216/2017 Befreiungen bzgl. der Überschreitung von Baugrenzen und hinsichtlich der Anordnung von Stellplätzen in der seitlichen (südlichen) Vorgartengrünfläche erteilt.

Nunmehr soll eine Garage statt der beiden vormals geplanten Stellplätze in der seitlichen Vorgartenfläche errichtet werden. Gem. den Festsetzungen des B-Plans sind Garagen nur entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bautiefe zulässig. 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. Die festgesetzten Vorgartenflächen dürfen nur durch Zugänge und Zufahrten baulich in Anspruch genommen werden. 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. Wie bereits eingangs dargelegt, wurde hier an der seitlichen, südlichen Grundstücksgrenze bereits der Errichtung von 2 Stellplätzen zugestimmt. Die Garage liegt im Weiteren nicht an der seitlichen Grundstücksgrenze sondern weist einen Abstand von nahezu 1,50 m von ihr auf.

Hingegen wird der beantragten Errichtung eines zweiten Stellplatzes in der straßenseitigen Vorgartenfläche nicht zugestimmt. Dieser ist in der Zufahrt zur Garage anzuordnen, um die Versiegelung des Grundstückes möglichst gering zu halten und eine Inanspruchnahme der Vorgartenfläche, die als Grünfläche anzulegen ist, zu minimieren. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Wohnhaus um ein Einfamilienhaus handelt, entstehen auch keine gefangenen Stellplätze.

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.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Grundriss
- Ansicht