



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0200/2018</b>		Datum: 08.03.2018	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00017-18/Jü	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 für das Baugebiet "Langenaustrasse"</b>			
Gremienweg:			
20.03.2018	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		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

### Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 für das Baugebiet „Langenaustrasse“ zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2):

- Überschreitung der rückwärtigen Baulinie zur Errichtung von jeweils einem Balkon im Erdgeschoss- Dachgeschoss (jeweils 2,50 tief und 5,68 m breit);
- Herstellung eines 4. Vollgeschosses (Dachgeschoss);
- Errichtung eines Stellplatzes in der festgesetzten Vorgartenfläche;
- Befreiung von Nr. 3.1 der textlichen Festsetzungen (hier: Errichtung eines Stellplatzes außerhalb der gem. Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen).

<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses						
<b>Grundstück/Straße</b>	Langenaustraße 96						
<b>Gemarkung</b>	Wallersheim						
<b>Flur</b>	10						
<b>Flurstück</b>	278/1						

### Begründung:

Antragsgegenstand ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 24 für das Baugebiet „Langenaustrasse“, für den die BauNVO 1968 gilt. In vier Punkten widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans:

1. Die Balkonanlage überschreitet die festgesetzte rückwärtige Baulinie.
2. Im Dachgeschoss entsteht durch den Einbau von Gauben ein viertes Vollgeschoss, der Bebauungsplan setzt zwingend drei Vollgeschosse fest.
3. Für das Vorhaben sind 4 Stellplätze nachzuweisen (3 Wohneinheiten, 3 x 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit = 3,75, ergibt 4 notwendige Stellplätze). 3 Stellplätze werden in Garagen im hierfür festgesetzten Bereich nachgewiesen. 1 Stellplatz (soll barrierefrei ausgeführt werden) ist angelehnt an die Parzelle 262 in der festgesetzten Vorgartenfläche geplant.

4. Die Errichtung des v.g. Stellplatzes erfolgt zudem abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 3.1, die die Standorte für Garagen und Stellplätze regelt.

Hierfür sind Befreiungen notwendig, die ebenfalls nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich sind. Weiteren Festsetzungen widerspricht das Vorhaben nicht (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB befreit werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

**Anlage/n:**

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 24
- Katasteramtlicher Lageplan
- Grundriss EG
- Ansichten

**Historie:**