



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0293/2017/1		Datum: 09.04.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00474-18 (Bl)	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 "Niederfelder Weg/Alte Heerstraße/B 42" (§§ 31 (2) BauGB)			
Gremienweg:			
24.04.2018	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
	TOP	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE
			<input type="checkbox"/> abgesetzt
			<input type="checkbox"/> geändert

Beschlusstwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden zusätzlichen Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Niederfelder Weg/Alte Heerstraße/B 42“ zu:

- Überschreitung der mit 0,4 festgesetzten GFZ mit einer geplanten GFZ von 0,472:
- Herstellung von drei notwendigen Stellplätzen an der Straße im festgesetzten Vorgarten abweichend von Textfestsetzung 4.1.

(§§ 31 (2) BauGB)

Antragseingang	27.02.2017						
Vorbescheid erteilt	ja						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit drei PKW-Stellplätzen						
Grundstück/Straße	Alte Heerstraße 87						
Gemarkung	Horchheim						
Flur	15						
Flurstück	142/18						

Begründung:

Die Bauherrin plant im Zuge der Errichtung eines unterkellerten Zweifamilienhauses als 2-Generationenhaus mit Erd- und Obergeschoss sowie Pultdach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Niederfelder Weg/Alte Heerstraße/B 42“ die Anlage von drei notwendigen Stellplätzen an der Straße. Diese Stellplätze liegen in dem festgesetzten Vorgartenbereich und weichen somit von der Textfestsetzung 4.1 ab.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist aufgrund der vorgesehenen Grundstücksteilung mit 273,0 m² =

0,472 abweichend von der festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,4 = 231,6 m² geplant

Bereits im Zuge des Bauvorbescheides AZ 01273-17 wurden die folgenden Befreiungen erteilt (BV/0293/2017):

- Das geplante Wohnhaus überschreitet die im Nordwesten der Staffelung im Nordosten folgende festgesetzte Baugrenze in einer dem Baufenster entsprechenden Hausbreite von 7,0 m um ca. 3,0 m, wobei Erd- und Obergeschoss um dieses Maß zurück liegen.
- Das Obergeschoss bildet ein zusätzliches zweites Vollgeschoss.
- Das geplante Pultdach weicht von der gestalterischen Textfestsetzung 5.2 a) über gleichschenklige Satteldächer und die Dachneigung ab, die Firstrichtung entspricht dabei der Festsetzung. Durch das vorgesehene Pultdach wird auch die festgesetzte Drempelhöhe überschritten. (§ 69 LBauO)

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

Nachbarbelange sind nicht berührt

Anlagen:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Zeichnungen