



Beschlussvorlage

| | | | |
|---|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Vorlage: BV/0382/2018 | | Datum: 08.05.2018 | |
| Baudezernent | | | |
| Verfasser: | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung | Az.: 00024-18 (Bl) | |
| Betreff: | | | |
| Befreiung von Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 177 b (§ 31 (2) BauGB) | | | |
| Gremienweg: | | | |
| 08.06.2018 | 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 öffentlich | | ohne BE abgesetzt geändert |

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Abweichungen von Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 177 b zu:

- Überschreitung des Baufensters im Osten durch das geplante Gebäude um ca. 3,0 m (39 m²);
- Überschreitung des Baufensters im Norden durch Erker und Balkon um ca. 0,50 m auf deren Breite von insgesamt 10 m (5 m²);
- Überschreitung des Baufensters im Süden um ca. 1,0 m auf 12,0 m Breite (12 m²), zusätzlich durch drei Balkone um nochmals 1,0 m auf insgesamt 7,5 m Breite (7,5 m²);
- Überschreitung des Baufensters im Westen durch einen Balkon um 1,0 m auf ca. 2,5 m Breite (2,5 m²).

(§ 31 (2) BauGB)

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Antragseingang | 04.01.2018 | | | | | | |
| Vorbescheid erteilt | nein | | | | | | |
| Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert | nein | | | | | | |
| Vorhabenbezeichnung | Voranfrage bzgl. Errichtung eines Wohngebäudes | | | | | | |
| Grundstück/Straße | Pfarrer-Kraus-Straße | | | | | | |
| Gemarkung | Arenberg | | | | | | |
| Flur | 1 | | | | | | |
| Flurstück | 8/20 | | | | | | |
| | | | | | | | |

Begründung:

Der Antragsteller plant im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 177 b die Errichtung eines Wohnhauses.

Der Bauleitplan sieht Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss vor.

Das Vorhaben überschreitet die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Gemäß rechtsverbindlichem Bauleitplan ist auf dem fraglichen Grundstück eine überbaubare

Grundstücksfläche mit einer Größe von 10,00 m x 12,00 m festgesetzt. Das beantragte Vorhaben verfügt über eine Gebäudegrundfläche von 13,00 m x 12,00 m sowie im Norden über einen Erker von ca. 1,00 m Tiefe auf einer Breite von ca. 5,00 m mit anschließendem Balkon von ebenfalls 5,0 m Länge. Im Süden sind drei Balkonen mit einer Tiefe von ca. 1,00 m und ca. 2,5 m Breite, im Westen ein Balkon mit gleichen Abmessungen vorgesehen.

Die Abweichungen betragen:

- im Osten wird das Baufenster durch das geplante Gebäude um ca. 3,0 m (39 m²) überschritten;
- im Norden überschreitet das Vorhaben das Baufenster durch Erker und Balkon um ca. 0,50 m auf deren Breite von insgesamt 10 m (5 m²);
- Im Süden überschreitet das Vorhaben das Baufenster um ca. 1,0 m auf 12,0 m Breite (12 m²), zusätzlich durch die drei Balkone um nochmals 1,0 m auf insgesamt 7,5 m Breite (7,5 m²);
- im Westen überschreitet der Balkon das Baufenster um 1,0 m auf ca. 2,5 m Breite (2,5 m²).

Gemäß § 31 BauGB – Ausnahmen und Befreiungen – kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die beantragte größere Gebäudegrundfläche sowie des Erkers ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar. Auf dem Nachbargrundstück – ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans – existiert bereits ein Gebäude mit einer vergleichbaren Gebäudegrundfläche und einem Erker.

Die in dem Bauleitplan getroffene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Größe von 10,00 m x 12,00 m können als sehr restriktiv bezeichnet werden und somit wenige Möglichkeiten der baulichen Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Anforderungen an Energieeffizienz oder Barrierefreiheit zulassen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiungen nicht berührt und die Abweichungen sind mit den öffentlichen Belangen vereinbar (§ 31 (2) Nr.2 BauGB)

Die Einhaltung erforderlicher Abstandsflächen ist im Zuge des Bauantrages nachzuweisen, ebenso die Berücksichtigung nachbarlicher Interessen in Bezug auf das Einverständnis der Eigentümer der im Osten benachbarten Parzelle 8/12 wegen der dort nicht unerheblichen Überschreitung des Baufensters.

Anlage/n:

- Lageplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan