



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0353/2018/1		Datum: 24.05.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00349-18/Mü	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 186 "Universitätsgelände Metternich" für ein Bauvorhaben in Metternich, Auf dem Hellen Weyer			
Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 186 "Universitätsgelände Metternich" für ein Bauvorhaben in Metternich, Auf dem Hellen Weyer			
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
	TOP	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE abgesetzt geändert

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 186 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

- Abweichung von der Drenpelhöhe (bereits zugestimmt)
- Abweichung von der Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK Erdgeschoss) (bereits zugestimmt)

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 186 zu (§ 31 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB -):

- abweichender Standort Stellplätze

Antragseingang	13.02.2018						
Vorbescheid erteilt	Nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein						
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Stellplätzen						
Grundstück/Straße	Auf dem Hellen Weyer						
Gemarkung	Metternich						
Flur	6						
Flurstück	2601/1						

Begründung:

Der Antragsteller plant auf der in Rede stehenden Parzelle die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Stellplätzen. Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 186.

Dieser gibt im vorgegebenen Baufenster max. zwei Vollgeschosse vor. Im Weiteren sind Drenpel bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im seitlichen Grenzabstand der Wohngebäude zulässig, wenn sie in einem Bereich errichtet werden, der durch die verlängerte vordere und hintere Baugrenze (bezogen auf die Straßenbe-

grenzungslinie) begrenzt wird. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (FOKE) darf bergseitig nicht mehr als 30 cm über das ursprüngliche Gelände herausragen.

Den nachfolgend aufgeführten beiden Befreiungspunkten wurde bereits in der Gremiensitzung vom 15.05.2018 zugestimmt: Der Antragsteller errichtet das Vorhaben gem. Bebauungsplan mit zwei Vollgeschossen. Jedoch soll das zweite Vollgeschoss bereits im aufgehenden Mauerwerk des Obergeschosses errichtet werden. Ein weiteres Dachgeschoss kommt somit nicht zur Ausführung. Begehrt wird nunmehr eine Drempehöhe von ca. 1,90 m – 2,00 m, was einer Überschreitung von max. 1,40 m entspricht. Bei einer max. Ausnutzung der Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Drempehöhe würde sich ein weitaus höherer Baukörper ergeben als der hier geplante (s. Systemschnitt, gelb = max. mögliche Ausnutzung gem. B-Plan). So wären theoretisch gem. B-Plan zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, welches rechnerisch kein Vollgeschoss ist, möglich. Das in Rede stehende Vorhaben weist insgesamt nur zwei Geschosse aus. Gem. B-Plan darf die FOKE bergseitig nicht mehr als 0,30 m über das ursprüngliche Gelände herausragen. Das zu bebauende Grundstück weist einen nach zwei Seiten hangigen Geländeverlauf auf (s. Systemschnitt). Im vorliegenden Fall liegt die FOKE im Mittel bergseitig ca. 0,88 m über dem ursprünglichen Gelände und damit ca. 0,58 m über dem zulässig festgesetzten Höhenmaß.

Die geplanten **Stellplätze** kommen nicht im seitlichen Grenzabstand des Wohngebäudes zum Liegen, sondern im straßenseitigen Bereich im Vorgarten. Hierfür lässt der Bebauungsplan in der textlichen Regelung Nr. 2.1 (Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans) eine **Ausnahme** zu, sofern sichergestellt ist, dass der hierdurch verursachte Eingriff auf der rückwärtigen Gartenfläche ausgeglichen wird. Im Fall eines positiven Bauvorbescheides wird dem Bauherrn mitgeteilt, dass zwei kleinkronige Laubbäume aus der Pflanzliste im hinteren Grundstücksbereich anzupflanzen sind.

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.

Historie:

Die vorliegende Beschlussvorlage wurde bereits in der Sitzung vom 15.05.2018 behandelt und anschließend bzgl. des Punktes über die abweichende Anordnung der Stellplätze vertagt. Die Verwaltung wurde gebeten, mit dem Antragsteller ein Gespräch bzgl. der Stellplätze zu führen. Als Ergebnis dieses Gesprächs vom 24.05.2018 soll die Zufahrt und die Stellplatzfläche selbst mit wasserdurchlässigen Materialien (hier: Rasengittersteine) ausgeführt werden. Eine Verlegung der beiden Stellplätze in den seitlichen Bauwuch an der westlichen Grundstücksseite ist nach Aussage des Architekten aufgrund der Hanglage nicht möglich. Im Weiteren wurde der Antragsteller darauf hingewiesen, dass für die beiden Wohneinheiten insgesamt 3 Stellplätze erforderlich sind. Der 3. Stellplatz soll auf einem nahegelegenen Grundstück per Baulast angebunden werden. Wir weisen nochmals darauf hin, dass bereits in der Beschlussvorlage für die Sitzung am 15.05.2018 der Antragsteller als Kompensation für Versiegelung der Vorgartenfläche zwei Bäume auf dem hinteren Grundstücksbereich anzupflanzen hat.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Systemzeichnungen