



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/1187/2018</b>		Datum: 19.12.2018	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02857-18 (Bl)	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 314 "Im Schenkelsberg/Bruno-Hirschfeld-Straße/Ellingshohl" (§ 31 (2) BauGB)</b>			
Gremienweg:			
15.01.2019	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 Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt dem nachgenannten Erweiterungsvorhaben eines vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 314 "Im Schenkelsberg/Bruno-Hirschfeld-Straße/Ellingshohl" bestehenden, nach den nun geltenden Festsetzungen wie in der Begründung beschrieben abweichenden Einfamilienhauses zu. Hierbei ist die Abweichung der Attikahöhe des Anbaus im EG mit straßenseitig 7,10 m über Gelände eine neu hinzukommende Abweichung von der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplanes.

(§ 31 (2) Nr.2 BauGB)

<b>Antragseingang</b>	29.11.2018						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Anbau Wohnhaus						
<b>Grundstück/Straße</b>	Im Schenkelsberg 15						
<b>Gemarkung</b>	Pfaffendorf						
<b>Flur</b>	6						
<b>Flurstück</b>	989						

### Begründung:

Der Bauherr plant die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses im Erdgeschoss durch Aufstockung einer Dachterrasse durch einen Aufenthaltsraum sowie im Obergeschoss durch Schließung einer rückseitigen Dachterrasse zu einem Wintergarten.

Das Vorhabensgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 314 "Im Schenkelsberg/Bruno-Hirschfeld-Straße/Ellingshohl", es wurde bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes errichtet.

Das bestehende Vorhaben weicht hinsichtlich der nun festgesetzten Zahl von maximal zwei Vollgeschossen bereits in seinem Bestand durch ein zusätzliches Vollgeschoss im Obergeschoss ab, durch den geplanten Wintergarten wird diese Abweichung intensiviert.

Auch das Erdgeschoss und das Untergeschoss bildeten bereits Vollgeschosse, diese wären jedoch als

solche nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Abweichungen von den nun geltenden Bebauungsplanfestsetzungen liegen bereits im Bestand begründet auch hinsichtlich der Fassadenhöhen vor (z.B. straßenseitige Wandhöhe über Gelände bei Betrachtung OG als Staffelgeschoss (WH+WHS) 10,95 m statt 10,5 m).

Die zulässige Wandhöhe WH über angrenzendem Gelände (hier Terrasse) von 7,0 m für das EG (kein Staffelgeschoss) wird durch die dort auf dem UG geplante Aufstockung mit dann 7,10 m überschritten, diese Überschreitung lag bisher nicht vor.

Die geplanten Erweiterungsmaßnahmen sind städtebaulich unter Berücksichtigung des Bestandsgebäudes vertretbar, die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt (§ 31 (2) Nr.1 BauGB).

Nachbarbelange sind durch die Abweichungen nicht betroffen.

**Anlage/n:**

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Grundrisse
- Ansichten