



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0458/2019		Datum: 14.05.2019	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00517-19/Mü	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 260 "Baugebiet Südliches Güls" Änderung Nr. 1 für ein Vorhaben in Güls, Schwester-Modesta-Straße			
Gremienweg:			
28.05.2019	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 öffentlich		ohne BE abgesetzt geändert

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachbenannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 260 Ä Nr. 1 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -):

1. Abweichung von der festgesetzten Traufhöhe (Überschreitung)

Antragseingang	11.03.2019						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabenbezeichnung	Neubau eines Einfamilienwohnhauses (Doppelhaushälfte) mit Carport						
Grundstück/Straße	Schwester-Modesta-Straße 42						
Gemarkung	Güls						
Flur	5						
Flurstück	1957						

Begründung:

Die von den Antragstellern vorgelegte Planung – hier der Neubau eines Einfamilienwohnhauses (Doppelhaushälfte) mit Carport auf der in Rede stehenden Parzelle – liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 Ä 1.

Es ist geplant, zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) sowie ein Staffelgeschoss mit einem Satteldach zu errichten. Letzteres ist kein Vollgeschoss. Die Attikahöhe über dem 2. Vollgeschoss beträgt 6,60 m.

Der Bebauungsplan legt für die Höhenentwicklung folgende Werte zugrunde:

- Traufhöhe/Attikahöhe: max. 6,60 m,
- Firsthöhe: max. 10,00 m.

Im obersten Geschoss ist straßenseitig (Südansicht) eine Dachterrasse über die gesamte Hausbreite geplant. Daher ergibt sich hier für das zurückgesetzte oberste Geschoss eine Traufhöhe (Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand) von ca. 8,90 m. Die Abweichung beträgt somit ca. 2,30 m ggü. der festgesetzten Traufhöhe. Sofern man die Dachfläche des obersten Geschosses straßenseitig verlängern würde (s. Skizze), ergäbe sich faktisch wieder eine Traufhöhe von 6,60 m (Vorgaben B-Plan) am aufgehenden Mauerwerk des 2. OG. Insofern bedeutet diese Erhöhung keinen zusätzlichen Flächen-gewinn, da die größere Traufhöhe aus einer Nichtüberdeckung einer Teilfläche des geplanten Dach-geschosses resultiert.

Für diese Befreiung gibt es bereits ein Vorbild (hier Schwester-Modesta-Straße 44).

Vor diesem Hintergrund kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung darüber hinaus städtebaulich vertretbar ist. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Grundriss
- Ansichten/Schnitt

Historie: