



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0726/2020/1		Datum: 03.11.2020	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01712-20/Mü	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 260 "Baugebiet Südliches Güls" Änderung Nr. 1 für ein Vorhaben in Güls, An der Spielwiese			
Gremienweg:			
17.11.2020	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 abgesetzt geändert
	öffentlich		

Beschlussentwurf:

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

1. Überschreitung der Baugrenzen
2. Überschreitung der zulässigen Größe für Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Antragseingang	24.08.2020
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Stellplätzen
Grundstück/Straße	An der Spielwiese 10
Gemarkung	Güls
Flur	5
Flurstück	2105

Begründung:

Die vorliegende Beschlussvorlage wurde bereits im ABL am 27.10.2020 behandelt und im Ergebnis abgelehnt. Aufgrund zwischenzeitlicher Klärung der Materialität bzgl. der Überschreitung der Baugrenze soll die Beschlussvorlage auf die Sitzung im November zur Beratung und Beschlussfassung eingebracht werden.

Hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze durch die Terrasse ist demnach anzumerken, dass es sich hierbei nicht um eine Terrasse im herkömmlichen Sinne handelt, sondern um eine naturnahe Gestaltung mit der Möglichkeit einer Wasserversickerung.

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Stellplätzen. Das geplante Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 Ä 1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt.

Die seitliche (westliche) Baugrenze wird durch einen Abstell- und Technikraum um ca. 2,30 m auf einer Länge von ca. 4,96 m überschritten. Eine zum Garten hin angeordnete Terrasse überschreitet die südliche Baugrenze um ca. 2,70 m auf einer Länge von ca. 7,37 m.

Gem. der textl. Festsetzung sind Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Rauminhalt von max. 20 m³ zulässig. Dieses Maß wird durch die bereits eingangs erwähnte Nebenanlage (Abstell- und Technikraum) überschritten. Für den außerhalb des Baufensters liegenden Teil der baulichen Anlage ergibt sich noch ein BRI von ca. 43,55 m³, also eine Überschreitung von ca. 24 m³.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 260 Ä 1 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.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Grundrisse
- Ansichten

Historie: ABL am 17.10.2020

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten