



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0360/2021		Datum: 28.05.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00497-21 (Bl)	
Betreff:			
Abweichung von einer gestalterischen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 314 "Im Schenkelsberg/Bruno-Hirschfeld-Straße/Ellingshohl" (§ 31 (2) BauGB i.V. m. § 69 LBauO)			
Gremienweg:			
15.06.2021	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		

Beschlusstwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Abweichung von gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 314 "Im Schenkelsberg/Bruno-Hirschfeld-Straße/Ellingshohl" zu:

Überschreitung der Breite des rückwärtigen Zwerchhauses im DG von der gestalterischen Festsetzung gemäß Textziffer B 1.2 von maximal 40 % der Fassadenbreite mit einer Breite von 48 % der Fassadenbreite.

(§ 31 (2) BauGB i. V. m. § 69 LBauO)

Antragseingang	03.03.2021						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Voranfrage bzgl. Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten						
Grundstück/Straße	Im Schenkelsberg 24						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	6						
Flurstück	1013/2						

Begründung:

Die Antragsteller planen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 314 "Im Schenkelsberg/Bruno-Hirschfeld-Straße/Ellingshohl" den Ersatz einer Doppelhaushälfte durch einen Neubau.

Hierbei überschreitet die Breite des rückwärtigen Zwerchhauses im DG die gestalterische Festsetzung gemäß Textziffer B 1.2 von maximal 40 % der Fassadenbreite mit einer Breite von 48 % der Fassadenbreite.

Die geplante Überschreitung betrifft die rückwärtige Gebäudeseite. Eine dominante oder massive Wirkung auf den Straßenraum bzw. das Wohnumfeld ist (daher) nicht erkennbar. Das Vorhaben läuft dem Zweck der Festsetzung nicht zuwider. Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Abweichung nach § 69 Abs. 1 Satz 1 LBauO sind erfüllt.

(§ 31 (2) BauGB i. V. m. § 69 LBauO)

Nicht Gegenstand dieser Beschlussvorlage ist die geplante Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch das mit Dachterrasse auskragende UG um 0,30 m.

Die Überschreitung der Baugrenze berührt die Grundzüge der Planung; denn die Festsetzung der Baugrenzen sind für das Planungskonzept tragend. Die Bemessung der Baufenster hat der Plangeber so vorgenommen, dass beispielsweise Balkone und Terrassen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen können. Er hat sich davon leiten lassen, dass diese Anlagen im Baufenster liegen sollen (vgl. Begründung S. 30). Weil die Grundzüge der Planung berührt sind, sind die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Ansicht

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Keine durch die Abweichung