



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0009/2024		Datum: 10.01.2024	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2201-23 JB	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 102, II. BA, gem. § 31 Abs.2 BauGB			
Gremienweg:			
23.01.2024	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

Beschlusstwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 102, II. BA zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 69 LBauO):

- Entstehung eines zweiten Vollgeschosses

Vorhabenbezeichnung	Voranfrage bzgl. Dachausbau						
Grundstück/Straße	Clara- Viebig- Straße 1						
Gemarkung	Arzheim						
Flur	6						
Flurstück							
	449						

Begründung:

Die Antragsteller beabsichtigen den Wohnraum im Dachgeschoss zu erweitern. Dies soll durch den Bau einer Gaube, in den Maßen ca. 8 m in der Breite und ca. 4 m in der Tiefe, realisiert werden. Diese würde auf einem erdgeschossig hervorstehenden Gebäudeteil „aufgesetzt werden“.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102, II. BA. Es gilt die BauNVO 1968.

Die Ausbauvariante widerspricht der textlichen Festsetzung Nr. 5. Diese enthält bauordnungsrechtliche gestalterische Regelungen. Für Abweichungen ist § 69 LBauO anzuwenden. Eine Abweichung kann nach Abs. 1 dieser Vorschrift zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Bebauungsplangebiet gibt es bereits mehrere Vorbilder für Gauben (zum Beispiel Gertrud-von-Le-Fort-Straße 11 und 17). Es ist kein Grund ersichtlich, für die Variante 1 die erforderliche Abweichung nicht ebenfalls zuzulassen (Text Nr. 5.2 b)).

Aus den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung (zum Beispiel „B im Kreis“) und den textlichen Festsetzungen Nr. 5 ergibt sich ein schlüssiges Gestaltungskonzept. Mit diesem setzt der Plangeber seine gebietsspezifische Gestaltungsabsicht um, die das Ortsbild prägen soll. Ein

erkennbares Ziel ist die Verwirklichung eines bestimmten optischen Erscheinungsbildes durch eine in wesentlichen Teilen (zum Beispiel Dachneigung) einheitliche Dachgestaltung.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Abweichung nach § 69 Abs. 1 LBauO sind gegeben.

Durch den geplanten, bauplanungsrechtlich zulassungsfähigen Dachumbau entsteht ein zweites Vollgeschoss, was der Festsetzung des Bebauungsplans widerspricht, der hier maximal 1 Vollgeschoss bestimmt. Hierfür ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt.

Die Planung ist mit der Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (2. Vollgeschoss) und der Abweichung nach § 69 Abs. 1 LBauO (Dachgestaltung) bauplanungsrechtlich zulässig.

Anlage/n:

Auszug Bebauungsplan sowie
Lageplan
Grundriss Dachgeschoss
Schnitt und Ansichten

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ein Bau der Gaube würde im Hinblick auf die Belange des Klimaschutzes nicht ins Gewicht fallen.