



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0687/2023/1		Datum: 14.02.2024	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01946-23	
Betreff:			
Befreiung und Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 237 "In der Grünwies, Teil A" Änderungsplan Nr. 1, in Rübenach, In der Grünwies			
Gremienweg:			
27.02.2024	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

Beschlussewurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 237 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

- abweichender Standort Garage
- Errichtung Garage und Carport in Vorgartenfläche
- Überschreitung Baugrenzen durch Terrasse und Hauseingang mit Überdachung

Der zuständige Ausschuss erhebt für das nachgenannte Bauvorhaben gegen folgende Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 237 keine Einwände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 69, 88 LBauO):

- Dachform, Dachneigung

Antragseingang	31.08.2023						
Vorbescheid erteilt	Nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein						
Vorhabenbezeichnung	Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Carport						
Grundstück/Straße	In der Grünwies 2						
Gemarkung	Rübenach						
Flur	4						
Flurstück	3763						

Begründung:

Die Antragsteller planen die Errichtung eines Einfamilienhauses und einer Garage sowie eines Carports auf o.g. Grundstück. Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 237. Dieser

- weist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen sowie
- eine Grünfläche (Vorgartenfläche) zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie aus.
- Im Weiteren ist als Dachform ein gleichschenkliges Satteldach mit einer Dachneigung

- von mind. 35° und max. 45° vorgeschrieben.
- Gem. den Vorgaben des Bebauungsplans sind „Garagen im Haus oder im seitlichen Bereich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bautiefe zulässig. Vor den Garagen ist eine Stauraumfläche von 5 m einzuhalten. Garagen sind im Übrigen innerhalb der Vorgartenfläche unzulässig“.

Die hintere Baugrenze wird durch eine Terrasse um 4 m auf einer Breite von 8 m überschritten.

Die straßenseitige Baugrenze wird durch einen Hauseingang nebst Vordach sowie einer Überdachung bis vor den Garagen um 1,25 m bzw. 1 m auf einer Länge von ca. 4,50 m bzw. 7 m überschritten. Beide baulichen Anlagen kommen auch in der Vorgartenfläche zum Liegen.

In der Vorgartenfläche sind im Weiteren eine Garage und ein Carport geplant. Als Kompensation für die Versiegelung der Vorgartenfläche wird die Dachfläche der Garage und des Carports begrünt (extensive Dachbegrünung).

Abweichend von den Vorgaben des Bebauungsplanes ist das Dach als Walmdach mit einer Dachneigung von 23° geplant.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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
- Grundriss, Ansichten Schnitt

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie: In der Sitzung vom 05.12.2023 wurde die BV in Bezug auf die geplante Inanspruchnahme der festgesetzten Vorgartenfläche durch die Garagen abgelehnt.