



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0194/2026		Datum: 09.04.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 730-26/mhe	
Betreff:			
Befreiung von den Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 105 b wegen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze			
Gremienweg:			
12.05.2026	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

Beschlussewurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 105 b zu (§ 31 Abs. 2 BauGB):

- Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze

Antragseingang	18.03.2026
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein
Vorhabenbezeichnung	Bauantrag zum Abbruch eines Wintergartens und Erweiterung eines Balkons an einem 2-Parteien-Haus
Grundstück/Straße	In der Hohl 8
Gemarkung	Moselweiß
Flur	1
Flurstück	60/8

Begründung:

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 105 b aus dem Jahr 1998. Es gilt die BauNVO 1990. Beantragt werden der Abbruch eines bestehenden Wintergartens sowie die Errichtung eines Balkons mit Überdachung einschließlich einer Treppe an einem Zweiparteienhaus.

Balkone und Terrassen sind als Teil des Hauptgebäudes innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Das geplante Vorhaben liegt außerhalb dieser Baugrenzen. Der vorgesehene Balkon weist eine Breite von 7,45 m (entsprechend der Gebäudebreite) sowie eine Tiefe von ca. 2,80 m auf.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der zum Abbruch beantragte Wintergarten wurde seinerzeit bereits außerhalb der Baugrenzen genehmigt. In Bezug auf Grundfläche und Höhe weist er ein mit dem geplanten Balkon

vergleichbares Volumen auf. Zwar ragt die Überdachung des Balkons im Obergeschoss weiter hervor als der bisherige Wintergarten, jedoch ist der Balkon aufgrund seiner offenen Bauweise (fehlende seitliche Wände) als weniger massiv zu bewerten.

Unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzenden Nachbargrundstücke sind nicht zu erwarten, da bestehende Wände auf der Grenze neben der geplanten Treppe ausreichend Sichtschutz für die Nachbarn bieten.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Situation ist die beantragte Abweichung städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden durch den Balkonanbau nicht berührt.

Aus Sicht der Stadtplanung kann dem Vorhaben im Wege der Befreiung zugestimmt werden.

Anlage/n:

- Lageplan
- Zeichnungen
- Ausschnitt B-Plan

Finanzielle Auswirkungen: keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine