



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0232/2026		Datum: 29.04.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 0640-26/Mü	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 236 "Schul- und Sportgelände Rübenach" (Ä. u. E. Nr. 2) für ein Vorhaben in Rübenach, Im Bungert			
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		ohne BE abgesetzt geändert
	öffentlich		

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachbenannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 236 Ä u E Nr. 2 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -):

- Überschreitung Baugrenze

Antragseingang	10.03.2026						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Errichtung Dachgaube, Zwerchhaus im ausgebauten Dachgeschoss des Mehrfamilienwohnhauses (4 WE), Errichtung aufgeständerter Balkone						
Grundstück/Straße	Im Bungert 4						
Gemarkung	Rübenach						
Flur	4						
Flurstück	3690						

Begründung:

Die Antragstellerin plant im bereits ausgebauten Dachgeschoss die Errichtung einer Dachgaube und eines Zwerchhauses sowie die Errichtung von aufgeständerten Balkonen im rückwärtigen Bereich. Gleichfalls ist eine energetische Sanierung (Aufbringung einer Außenwanddämmung, Errichtung Wärmepumpe im rückwärtigen Grundstücksbereich) des bestehenden Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten geplant.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 236 „Schul- und Sportgelände“ – Änderung und Ergänzung Nr. 2.

Gem. Bebauungsplan Nr. 236 „Schul- und Sportgelände“ – Änderung und Ergänzung Nr. 2 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Zudem sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Überschreitung der Baugrenze

Den Antragsunterlagen ist zu entnehmen, dass durch eine energetische Sanierung die Außenwände verbreitert werden sollen. So überschreitet die straßenseitig aufgebrachte Wärmedämmung die Baugrenze um ca. 0,16 m (Vorgartenfläche).

Die Stützen der aufgeständerten Balkone sowie der Balkon im Dachgeschoss überschreiten die rückwärtige Baugrenze, letzterer um bis zu 0,73 m auf einer Breite von ca. 4,00 m.

Der Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch den Balkon im Dachgeschoss als auch durch die Wanddämmung kann zugestimmt werden. Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Durch die Errichtung der Dachgaube als auch des Zwischhauses entsteht im Dachgeschoss kein zusätzliches Vollgeschoss. Die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird eingehalten.

Da Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden können, ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 BauGB zulässig.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Grundrisse
- Ansichten, Schnitt

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie: