



TOP:

Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung / Wirtschaftsförderung

Vorl.Nr.: 2008/00222

Datum: 05.06.2008

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe und Wirtschaftsförderung	24.06.2008	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Überdachung der Terrasse in 53340 Meckenheim, Schall-von-Bell-Weg 21, Gemarkung Lüftelberg, Flur 4, Flurstück 434

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bauantrag vom 13.05.2008 für die Überdachung der Terrasse auf einer Fläche der Gemarkung Lüftelberg, Flur 4, Flurstücke Nr. 434, Schall von Bell Weg 21 wird erteilt:

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung

Die Antragsteller begehren die bauaufsichtliche Genehmigung für die Überdachung der Terrasse auf einer Fläche der Gemarkung Lüftelberg, Flur 4, Flurstücke Nr. 434, Schall-von-Bell-Weg 21.

Planungsrechtliche Beurteilung

Es handelt sich um ein Vorhaben i. S. v. § 29 Abs. 1 BauGB, weil eine bauliche Anlage i. S. des Planungsrechtes errichtet werden soll.

Da sich das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 108 „Rücklage auf den Steinen“ befindet, ist es stadtplanungsrechtlich nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Der Bebauungsplan setzt für die Fläche, auf der das Vorhaben errichtet werden soll als Gebietsstatus ein reines Wohngebiet (WR) fest. Vorhaben können demzufolge in eingeschossiger offener Bauweise errichtet werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0.3 und die Geschossflächenzahl

beträgt 0.3. Als Dachform ist ein Satteldach/Walmdach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt.

Die Bebauung erfolgt im vorderen Teil der zur Straße hin anliegenden Grundstücksfläche und fügt sich damit in das vorhandene Ortsbild ein. Die Errichtung einer Terrassenüberdachung stellt keine selbständige Nebenanlage i. S. d. Planungsrechtes dar, sondern ist ein Anbau an das bestehende Wohngebäude. Deshalb dient die Terrassenanlage auch dem Wohnen und ist gemäß von § 3 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich planungsrechtlich zulässig.

Laut vorliegender Bauakte ergibt sich in diesem Fall eine Überschreitung der festgesetzten vorderen Baugrenze, welche mit der geplanten Terrassenüberdachung vollständig außerhalb der überbaubaren Fläche liegt.

Aus diesem Grund ergab die planerische Überprüfung, dass das Vorhaben zunächst den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108 "Rücklage Auf den Steinen" nicht entspricht.

Deshalb haben die Bauherren den Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB gestellt. Sind Ausnahmen weder im Bebauungsplan selbst noch in der BauNVO vorgesehen, oder sind die Ausnahmevoraussetzungen nicht erfüllt, so kann eine Abweichung des Bauvorhabens von den zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nur im Wege der Befreiung zugelassen werden. Die wichtigste Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Hinzu kommen muss jeweils eine der in § 31 Abs. 2 BauGB genannten drei Fälle, wobei es in der Praxis in der Regel darauf ankommt, ob die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer vom Bebauungsplan nicht beabsichtigten Härte führen würde (§ 31 Abs. 2 Nr.3 BauGB).

In jedem Fall muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die Vorschrift des § 31 Abs. 2 BauGB ist also schon kraft ihres Wortlautes nachbarschützend.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann in diesem Fall befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist. Die Überschreitung der festgesetzten vorderen Baugrenze wirkt sich nicht negativ auf das Straßenbild aus. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse ist der Sonneneinstrahlung voll ausgesetzt. Um sie in den inzwischen sehr heißen Sommern nutzen zu können, ist hier eine Überdachung der Terrasse für die Antragssteller sehr wünschenswert.

Die Beachtung der vorderen Baugrenze würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.

Meckenheim, den 05.06.2008

Sabine Bäuerle
Sachbearbeiterin

Gerd Gerres
Leiter

Abstimmungsergebnis:

☐

Ja

☐

Nein

☐

Enthaltungen