

Antragsinhalt und Projektbeschreibung

Der Antragsteller begehrt die bauaufsichtliche Genehmigung für den Ausbau des Spitzbodens und des Dachgeschosses mit Gauben. Das Vorhaben soll auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 2, Flurstück Nr. 322, Hauptstraße 16, realisiert werden.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 107 „Marktplatz“, für die stadtplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens ist § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB maßgeblich.

Der Bebauungsplan setzt für die Fläche, auf welcher das Vorhaben errichtet werden soll als Gebietsstatus ein Kerngebiet (MK) fest. Vorhaben können demzufolge am straßenseitigen Bereich in dreigeschossiger geschlossener Bauweise errichtet werden. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45° bis 50° festgesetzt worden. Die Grundflächenzahl beträgt 1,0 und die Geschossflächenzahl beträgt 2,0. Im rückwärtigen Grundstücksteil können Vorhaben in eingeschossiger Bauweise errichtet werden. Als Dachform ist ein Flachdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von bis zu 25° festgesetzt worden.

Gemäß § 7 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Ausnahmsweise können Wohnungen zugelassen werden, die nicht unter die Voraussetzungen von § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 fallen. Hierunter fällt auch die geplante Wohnung, welche im Spitzboden errichtet werden soll. Diese ist aus planungsrechtlichen Gründen grundsätzlich zulässig.

Gemäß Ziffer 2.1.1.4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind als Dachaufbauten nur Gauben mit Sattel- oder Schleppdach zulässig. Sie sind in gleicher Art wie das Hauptdach einzudecken. Metallverkleidungen als Stehfalzkonstruktion können im Einzelfall zugelassen werden. Des weiteren sind die Dachgauben pro Dachseite insgesamt nur bis zu Hälfte der Firstlänge zulässig, dies gilt auch für Dacheinschnitte.

Aus den eingereichten Bauantragsunterlagen ergibt sich, dass die geplanten Dachgauben auf beiden Dachseiten mit rund 5,0 m Länge (bei einer Firstlänge von ca. 8,0 m) geringfügig (um ca. 1,0 m) länger sind als die zulässige Hälfte der Firstlänge.

Deshalb hat der Bauherr den Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB gestellt. Sind Ausnahmen weder im Bebauungsplan selbst noch in der BauNVO vorgesehen, oder sind die Ausnahmeveraussetzungen 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 (§ 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 maximalen Länge der Gauben (Hälfte der Firstlänge) um ca. 1,0 m ist aus städtebaulicher Sicht als unbedenklich zu bezeichnen. Das Straßenbild wird

dadurch nicht negativ berührt. Die in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Gebäude weisen ebenfalls Gauben aus, die in Form und Gestaltung der beantragten Dachgaube ähneln. Aus diesem Grunde würde das Beharren auf die Festsetzung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Deshalb wird empfohlen dem vorliegenden Antrag auf Befreiung zu entsprechen.