

**TOP:**



# Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

## Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung

**Vorl.Nr.:** V/2009/00482

**Datum:** 26.01.2009

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe und Wirtschaftsförderung	10.02.2009	öffentlich	Entscheidung

### Tagesordnung

Neubau von Einfamilienhäusern, hier Haus 20 in 53340 Meckenheim, Am alten Sägewerk 13, Gemarkung Meckenheim, Flur 5, Flurstück 112

### Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bau- und Befreiungsantrag vom 05.12.2008 für die Errichtung eines Einfamilienreihenmittelhauses (Haus 20) auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Am alten Sägewerk, Flur 5, Teil aus Flurstück 112 wird erteilt.

### Finanzielle Auswirkungen

### Begründung

#### Antragsinhalt und Projektbeschreibung:

Der Antragsteller begehrt die bauaufsichtliche Genehmigung einschließlich planungsrechtlicher Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Errichtung eines Einfamilienreihenhauses (Haus 20) auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Am alten Sägewerk, Flur 5, Teil aus Flurstück 112.

#### Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Projekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 32, "Wißfeldstraße / Wormersdorferstraße", 11. Änderung und ist somit nach § 30 Abs. 1 BauGB stadtplanungsrechtlich zu beurteilen.

Der Bebauungsplan setzt für die betreffende Fläche als Gebietsstatus ein allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) fest. Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse mit Satteldach, Dachneigung

zwischen 30°- 45°, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von höchstens 0,8. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

Die Festsetzungen des B-Plans einschließlich der textlichen Vorgaben zu den maximalen Trauf- und Firsthöhen werden durch das geplante Bauvorhaben bis auf die vorgesehene Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,12 ( ca. 13 m<sup>2</sup> ), der Geschossflächenzahl von 0,8 um 0,23 ( ca. 26 m<sup>2</sup> ) und die Abänderung der unter Punkt 1.7.9. der textlichen Festsetzung vorgegebenen Auffangung und Speicherung des Niederschlagswassers von Dachflächen in Zisternen, eingehalten.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, "Wißfeldstraße / Wormersdorferstraße" wurde als Vorhaben bezogener B-Plan aus den Überlegungen des Investors mit der Maßgabe entwickelt, in diesem Baufenster vier Reihenhäuser zu realisieren. Bei den zwei Reihenmittelhäusern sollen die notwendigen Stellplätze auf einer separat ausgewiesenen Grundstücksfläche mit Baulastanbindung nachgewiesen werden, die Reihenendhäuser verfügen über eine seitlich im Bauwich angeordnete Garage.

Im Zuge der Vermarktung dieser Grundstücke durch den Eigentümer zeigte sich jedoch ein verstärktes Interesse der Käuferschaft an größeren Grundstückszuschnitten für die Reihenendhäuser und möglichst kompakten Grundstücksflächen im Bereich der Reihenmittelhäuser, dem der Investor mit den abgeänderten Planvorlagen Rechnung zu tragen versucht.

Hiermit einhergeht aber eine Überschreitung der in der 11. Änderung des B-Planes Nr. 32 festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,12 (ca. 13 m<sup>2</sup> = 30 %) und der zul. Geschossflächenzahl von 0,8 um 0,23 (ca. 26 m<sup>2</sup> = 30 %).

Auf Grund dieser Überschreitung hat der Bauherr einen Antrag auf Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) gestellt, da Ausnahmen im Bebauungsplan nicht vorgesehen sind.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch die Überschreitung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl durch das hier geplante Vorhaben werden die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt, da die offene Bauweise weiterhin besteht und auch die sonstigen planungsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden.

Die städtebauliche Abweichung ist vertretbar, da es sich hier um keine stadtarchitektonische Einschränkung/gestalterische Abwertung des Baufeldes handelt; nachbarliche Interessen sind wegen der fehlenden nachbarschützenden Belange nicht betroffen, das Vorhaben ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Von der, in den textlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 32, 11. Änderung unter 1.7.9. festgelegten Auffangung und Speicherung des Niederschlagswassers der Dachflächen von Wohngebäuden in Zisternen kann befreit werden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Zisternen sollten hier eine Puffer- und Speicherfunktion bei erheblichem Niederschlag übernehmen. Eine Überprüfung der hydrologischen Berechnung des betroffenen Kanalsystems hat ergeben, dass hier keine Schwierigkeiten bei der Beseitigung des Niederschlagswassers zu erwarten sind. Hierzu ist eine Abklärung und schriftliche Zustimmung mit dem Abwasserversorgungsverband (wie bei den anderen Bauvorhaben im Baugebiet auch) erfolgt.

Meckenheim, den 26.01.2009

Sabine Bäuerle  
Sachbearbeiter/in

Gerd Gerres  
Leiter/in

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen