

TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung

Vorl.Nr.: V/2009/00540

Datum: 02.04.2009

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe und Wirtschaftsförderung	21.04.2009	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Bauvoranfrage: Anbau eines Raumes (ca. 16 m²) in 53340 Meckenheim, Carl-Maria-von-Weber-Straße 5, Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 1618

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage einschl. Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB für den Anbau eines Raumes mit Flachdach an ein bestehendes Wohnhauses auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 1618, Carl-Maria-von-Weber-Straße 5 wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung:

Der Antragsteller begehrt einen positiven Vorbescheid einschließlich einer planungsrechtlichen Befreiung gem. § 31 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Anbau eines Raumes mit Flachdach an ein bestehendes Wohnhaus auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 1618, Carl-Maria-von-Weber-Straße 5.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Projekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 61 "Margareta-Graben" und ist gemäß § 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 Gartenhofhäuser mit einem Vollgeschoss, Flachdach, einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl von höchstens 0,6. Die Festsetzungen

des B-Plans werden eingehalten. Das vorhandene Dach ist entgegen der zeichnerischen Festsetzungen als Satteldach ausgeführt. Punkt 2.4.2 der textlichen Festsetzungen erlaubt diese Dachgestaltung als teilweise versetztes Satteldach, wenn, wie in diesem Fall gegeben, eine gesamte Baugruppe die gleiche Dachform aufweist.

Das geplante Bauvorhaben überschreitet aber die südliche Baugrenze im Mittel um ca. 3,0 Meter. Auf Grundlage dieser Überschreitung der Baugrenze stellt der Bauherr einen Antrag auf Befreiung (§31 Abs. 2 BauGB). Wichtigste Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Hinzu kommen muss jeweils einer der drei Fälle, die in § 31 Abs.2 BauGB genannt werden.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und 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 kleinen Grundstückspartellen ist eine bauliche Weiterentwicklung (wie hier geplant zur Schaffung eines weiteren Kinderzimmers) auf den privaten Grundstücksflächen in diesem Bereich auf Basis des gegebenen Bebauungsplans nur sehr bedingt möglich. Hier ist eine genauere Einzelfalluntersuchung mit einer Abwägung der positiven, wie auch negativen Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebungsbebauung und die weiterführenden dauerhaften Auswirkungen für den B-Planbereich vorzunehmen.

Infolge der Überschreitung der Baugrenze werden die Grundzüge der Ursprungsplanung des B-Plans Nr. 61, "Margareta-Graben" in diesem Bereich nicht berührt. Eine Verschattung des östlichen Nachbargrundstücks (Flur 5, Flurstück 1619) ist aufgrund der zu erwartenden Anbauhöhe des geplanten, zusätzlichen eingeschossigen Raumes, der sich an der vorhandenen Traufhöhe des jetzigen Hauptbaukörpers orientiert, nicht zu erwarten.

Eine negative Beeinflussung des westlichen Nachbargrundstücks (Flur 5, Flurstück 1617) ist durch die vorhandene Baukörperlage auf dem Grundstück nicht gegeben. Auswirkungen auf den unmittelbar anschließenden Böschungs- und Straßenraum sind nach Rücksprache mit der zuständigen Fachbehörde ebenfalls nicht gegeben.

Aufgrund der baulichen Höhenentwicklung und der topographischen Gegebenheiten vor Ort ist ein Einblick auf das Grundstück mit dem geplanten, dem Hauptgebäude untergeordneten Baukörper nicht möglich. Eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung ist ebenfalls nicht gegeben, da Fenster- und Türöffnungen zur Raumbelichtung ausschließlich zum privaten Grundstücksraum (Flur 9, Flurstück 1618) vorgesehen sind. Die den Grundstücksversiegelungsgrad definierende maximale Grundflächenzahl von 0,6 wird durch die vorhandene und geplante Baumasse mit einer GRZ von ca. 0,43 bei weitem nicht tangiert. Dieses verdeutlicht ebenfalls die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Gebäudeerweiterung.

Nach Abwägung der vorhandenen Grundlagen ist die Abweichung einerseits unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar, andererseits werden die nachbarlichen Interessen trotz des Anbaus genauso gewürdigt, wie die der öffentlichen Belange.

Meckenheim, den 02.04.2009

Sabine Bäuerle
Sachbearbeiter/in

Gerd Gerres
Leiter/in

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen