

TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung

Vorl.Nr.: V/2009/00544

Datum: 03.04.2009

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

Tagesordnung

Neubau eines Satteldachs mit einseitigem Krüppelwalm und Einbau einer Dachgaube in 53340 Meckenheim, Godesberger Straße 6, Gemarkung Merl, Flur 1, Flurstück 118

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bau- und Befreiungsantrag vom 02.03.2009 für den Neubau eines Satteldachs mit einseitigem Krüppelwalm und den Einbau einer Dachgaube in das bestehende Gebäude in 53340 Meckenheim, Godesberger Straße 6, Gemarkung Merl, Flur 1, Flurstück 118 wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung:

Der Antragsteller begehrt die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau eines Satteldachs mit einseitigem Krüppelwalm und den Einbau einer Dachgaube in das bestehende Gebäude in 53340 Meckenheim, Godesberger Straße 6, Gemarkung Merl, Flur 1, Flurstück 118.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Projekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 12 "Ortslage Merl" und ist gemäß § 30 Abs.1 BauGB stadtplanungsrechtlich zu beurteilen.

Der Bebauungsplan setzt für die betreffende Fläche als Gebietsstatus ein reines Wohngebiet (WR, § 3 BauNVO) fest. Zulässig sind Häuser in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen,

einem Sattel- oder Walmdach, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von höchstens 0,8. Die Festsetzungen des B-Plans werden bezüglich der offenen Bauweise, der GRZ, der GFZ und der grundsätzlichen Dachform eingehalten. Festsetzungen zu Dachgauben sind im B-Plan nicht enthalten.

Die Vorgaben zur Dachgestaltung werden nur teilweise beachtet. Entgegen der ursprünglichen Bebauungsplanfestsetzung (max. 30°) weist das geforderte Satteldach eine Dachneigung von 43° auf. Anlass der steileren Dachausführungsplanung ist die Aufnahme der derzeitigen Dachneigung und die Anpassung an die des direkten Nachbargebäudes. Die beiden eigenständigen Wohngebäude der Flurstücke 119 und 117 weisen derzeit eine durchgehende Dachfläche auf.

Auf Grund der Überschreitung der höchstzulässigen Dachneigung 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.

§ 31 Absatz 2. besagt folgendes:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder 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.

Trotz der Überschreitung der vorgegebenen Dachneigung und der damit in Zusammenhang stehenden höheren Firstlinie, werden die Grundzüge der Ursprungsplanung des B-Plans Nr. 12, "Ortslage Merl" in diesem Bereich nicht berührt. Durch die textliche Festsetzung im Bebauungsplan, dass aneinander stoßende Gebäude die gleiche Dachneigung haben müssen, wird der Tatsache, dass bestehende und architektonisch sinnvolle andere Dachneigungen im Baugebiet möglich sind, hier Rechnung getragen. Die Firsthöhenentwicklung des geplanten Daches entspricht den Höhenvorgaben verschiedener bestehender Gebäude in der unmittelbaren Umgebung.

Die mit dem Dachausbau in Zusammenhang stehende stärkere Verschattung des östlichen Nachbargrundstücks (Gemarkung Merl, Flur 1, Flurstücks 117) infolge der höheren Firstlinie wird vom direkt angrenzenden Anwohner nach Durchsicht der vom Bauherrn vorgelegten Pläne mit einer Einverständniserklärung als nicht störend empfunden und akzeptiert.

Da die städtebauliche Abweichung nach Abwägung aller einfließenden Beurteilungskriterien vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen, mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, wird aus stadtplanungsrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung des § 31 Absatz 2 BauGB eine Befreiung ausgesprochen.

Meckenheim, den 03.04.2009

Sabine Bäuerle
Sachbearbeiter/in

Gerd Gerres
Leiter/in

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen