# TOP:

**Stadt Meckenheim**

**Der Bürgermeister**

# Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung

**Vorl.Nr.:** V/2009/00548

**Datum:** 06.04.2009

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

**Tagesordnung**

Aufsattelung eines Walmdaches in 53340 Meckenheim, Im Ruhrfeld 49b, Gemarkung Meckenheim, Flur 12, Flurstück 312

**Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen zum Bau- und Befreiungsantrag vom 30.03.2009 für die geplante Aufsattelung eines Walmdachs auf einer Grundstücksfläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 12, Flurstück 312, Im Ruhrfeld 49b wird erteilt.

**Finanzielle Auswirkungen**

**Begründung**

Antragsinhalt und Projektbeschreibung:
Der Antragsteller begehrt die bauaufsichtliche Genehmigung einschließlich einer planungsrechtlichen Befreiung gem. § 31 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Aufsattelung eines Walmdachs. Das Vorhaben befindet sich auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 12, Flurstück 312, Im Ruhrfeld 49b.

Planungsrechtliche Beurteilung:
Das Projekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5A, “Meckenheim Süd“, 16. Änderung und ist gemäß § 30 Abs.1 BauGB stadtplanungsrechtlich zu beurteilen.

Der Bebauungsplan setzt für die betreffende Fläche als Gebietsstatus ein reines Wohngebiet (WA, § 3 BauNVO) fest. Zulässig sind Gartenhofhäuser mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl von ebenfalls höchstens 0,6. Durch die 16. Änderung wurde für Gartenhofhäuser zusätzlich zu den geforderten Flachdächern die weitere Gestaltungsmöglichkeit, „Walmdächer mit einer Dachneigung von 18°“, zugelassen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch das geplante Bauvorhaben bis auf die Überschreitung der Dachneigung der untergeordneten Teilfläche des Daches (26,9 Grad) um 8,9 Grad von der vorgeschriebenen Dachneigung von 18 Grad eingehalten.

Aufgrund dieser planungsrechtlichen Abweichung stellt der Bauherr nach § 31 Abs.2 BauGB einen Antrag auf Befreiung.
Wichtigste Vorraussetzung 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.
Um eine Befreiung erteilen zu können, müssen alle positiven, wie auch negativen Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebungsbebauung untersucht und abwägt und die weiterführenden dauerhaften Auswirkungen des Bauvorhabens für den Bebauungsplanbereich bedacht werden.

Die beabsichtigte Befreiung berührt die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht und ist städtebaulich vertretbar.
Die Abweichung von der zulässigen maximalen Dachneigung entsteht durch das Bestreben, die Firstlinie in einer gleichbleibenden Höhe über den gesamten Dachbereich verlaufen zu lassen. Durch diesen gleichmäßigen Firstverlauf ergibt sich eine harmonische, architektonische Gestaltung, die es ermöglicht, ein Minimum an Kehl- und Gratlinien zu erhalten. Der Firsthöhenunterschied würde bei einer Dachneigung des untergeordneten Dachteiles von 18 Grad ca. 44 cm betragen und zu einem, aus architektonischer und auch aus handwerklicher Richtung betrachtet, äußerst unbefriedigenden Erscheinungsbild führen. Diesem gestalterischen Missstand wurde planungsrechtlich unter der Ziffer 2.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der Zulassung von Drempeln versucht Rechnung zu tragen, jedoch wurde hier eine Firsterhöhung auf max. 20 cm beschränkt. Die max. Erhöhung von 20 cm ermöglicht bei den vorhandenen Gartenhofhäusern (Winkelbungalows) mit den relativ großen Unterschieden in den Schenkelbreiten aber eine einheitliche Firstführung nicht, was durch den beantragten Dispens korrigiert werden soll.
Die zusätzliche Verschattung der Nachbargrundstücke bewegt sich in einem geringfügigen Rahmen; der Verwaltung liegen die Einverständniserklärungen aller betroffenen Nachbarn zu dem geplanten Bauvorhaben vor, die nachbarlichen Belange sind daher gewahrt. Des Weiteren befindet sich die Abweichung in einem, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Grundstücksbereich.
Weitergehende öffentliche Belange stehen dem geplanten Bauvorhaben nicht entgegen.

Meckenheim, den 06.04.2009

| | |
|---|---|
| Sabine Bäuerle | Gerd Gerres |
| Sachbearbeiter/in | Leiter/in |

Abstimmungsergebnis:

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen