



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Stadtverwaltung Meckenheim, Postfach 1180, 53333 Meckenheim

Antragsinhalt und Projektbeschreibung:

Der Antragsteller begehrt die bauaufsichtliche Genehmigung einschließlich einer planungsrechtlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage mit zwei eigenständigen Erschließungselementen auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Henry-Dunant-Straße 12, Flur 3, Flurstück 3306 und 3307.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Projekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 20 B, "Auf dem Steinbüchel", 9. Änderung 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 Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten und zwei Vollgeschossen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl höchstens 0,8.

Die maximale Traufhöhe beträgt 7,00 Meter. Die zuvor genannten Festsetzungen des B-Plans Nr. 20 B, "Auf dem Steinbüchel", 9. Änderung werden bis auf die Festsetzung Einzelhaus eingehalten, da der Bauherr ein zweites Gebäudererschließungselement beabsichtigt.

Einzelhäuser definieren sich, trotz einer eventuell zugelassenen zweiten Wohneinheit, über nur ein Erschließungselement (Hauseingang), aber sie können auch aus zwei aneinander gebauten – bauordnungs-rechtlich selbstständigen - Gebäuden bestehen.

Da bei diesem Bauvorhaben zwei aneinander gebaute Gebäude mit zwei eigenständigen Erschließungselementen für die beiden voneinander unabhängigen Wohneinheiten erwünscht sind, stellt der Bauherr einen Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung Einzelhaus.

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 unter anderem folgendes:

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, abwägt und die weiterführenden dauerhaften Auswirkungen des Bauvorhabens für den B-Planbereich bedacht werden.

Infolge des zweiten Erschließungselementes wird die Festsetzung des B-Plans Nr. 20 B, "Auf dem Steinbüchel", 9. Änderung bezüglich der strikten Einzelhausdefinition mit nur einem Haupteingangselement in diesem Bereich zwar nicht beachtet, jedoch werden die Grundzüge der

Stadt Meckenheim im Internet: www.meckenheim.de

Kreissparkasse Köln	047 600 267	BLZ (386 500 00)
Raiffeisenbank Rheinbach	1 001 216 011	BLZ (370 696 27)
Voreifel	080/1910	BLZ (380 700 59)
Deutsche Bank Meckenheim	21 381-509	BLZ (370 100 50)
Postgiroamt Köln		

ursprünglichen B-Planung durch eine Befreiung nicht berührt, da die offene und großzügig Charakteristik der Einfamilienhausbebauung in Form eines allseits freistehenden Baukörpers auch bei diesem Bauvorhaben beibehalten wird.

Da die jeweiligen Erschließungselemente an den westlichen und östlichen Gebäudeseiten liegen, sind Sie vom öffentlichen Bereich der Erschließungsstraße nicht direkt gemeinsam einsehbar, die Charakteristik eines Einzelhauses wird gewahrt. Darüber hinaus tritt hier positiv in Erscheinung, dass statt der, laut Bebauungsplan in diesem Baufeld geplanten vier Gebäude, nur noch drei Häuser errichtet werden sollen, was zu einer weiteren baulichen Auflockerung dieses Bereiches führt.

Die nachbarlichen Interessen werden durch die seitlichen Eingangssituationen ebenfalls respektiert, da die erforderlichen Grenzabstände zu den angrenzenden Grundstücken eingehalten werden.

Nach Abwägung der vorhandenen Grundlagen ist die Abweichung einerseits unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar, andererseits werden die nachbarlichen Interessen trotz der zweiten Hauserschließung genauso gewürdigt, wie die der öffentlichen Belange. Eine stricke Beachtung der Einzelhausdefinition mit nur einer Erschließungsanlage würde für den Bauherrn zu einer so nicht beabsichtigte Härte führen.