

TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung

Vorl.Nr.: V/2009/00656

Datum: 17.08.2009

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe und Wirtschaftsförderung	01.09.2009	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Anbau eines unbeheizten Abstellraumes in 53340 Meckenheim, Walbergweg 2, Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 5386

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bau- und Befreiungsantrag vom 24.07.2009 für die Errichtung eines unbeheizten Abstellraums an das bestehende Gebäude auf dem Grundstück in der Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 5386, Walbergweg 2 wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung:

Die Antragstellerin begehrt die bauaufsichtliche Genehmigung einschließlich einer planungsrechtlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Errichtung eines unbeheizten Abstellraums in Form eines Anbaus mit Flachdach an das bestehende Gebäude. Das Vorhaben befindet sich auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 5386, Walbergweg 2.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Projekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 66, 4. Änderung, "Auf dem Rott" und ist stadtplanungsrechtlich gem. § 30 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Der Bebauungsplan setzt für die betroffene Fläche als Gebietsstatus ein allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO), offene Bebauung mit höchstens zwei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von höchstens 1,0 fest. Als Dachform wird ein Satteldach

mit einer Dachneigung von 25° - 30° vorgegeben. Die Vorgaben des gültigen Bebauungsplans werden durch das gewünschte Bauvorhaben bis auf die Überschreitung der westlichen Baugrenze und einer Überschreitung der zulässigen max. 30%igen Abweichung von der festgesetzten Satteldachform eingehalten.

Auf Grund dieser Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 stellt die Bauherrin einen Antrag auf Befreiung nach § 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 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.

Um eine Befreiung erteilen zu können, müssen alle positiven wie auch negativen Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebungsbebauung untersucht, abgewägt und die weiterführenden dauerhaften Auswirkungen des Bauvorhabens für den B-Planbereich bedacht werden.

Die durch den geplanten Anbau entstehende teilweise Baugrenzüberschreitung (insgesamt ca. 15 m²) im westlichen Grundstücksbereich berührt die Grundzüge der Ursprungsplanung des B-Plans Nr. 66, "Auf dem Rott", 4. Änderung in diesem Bereich nicht.

Das Bauvorhaben befindet sich auf einem Grundstück, das in dem zur Bebauung anstehenden Bereich unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche in Form eines Fußwegs mit ca. 3,0 m Breite grenzt. Da kein Nachbargrundstück direkt tangiert wird, sind nachbarliche Interessen nicht unmittelbar betroffen. Eine beengende Grundstückssituation oder eine zusätzliche Beeinträchtigung durch eine zusätzliche Verschattung bzw. Einsichtnahme wird durch den vorgesehenen eingeschossigen Baukörper ohne Öffnungen in der grenzständigen Wand nicht geschaffen. Bei dem geplanten Abstellraum handelt es sich gemäß § 6 Abs. 11 Satz 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) um einen Baukörper, der aus sich heraus keine eigene Abstandsfläche auslöst. Die gesetzlich geforderten Abstände zwischen dem Baukörper und den Gebäuden auf den westlich und nördlich gelegenen Grundstückspartzellen werden somit eingehalten.

Auch die Überschreitung der planungsrechtlich vorgeschriebenen maximalen 30%-igen anderen Dachform als ein Satteldach mit 25° - 30° Neigung, hier in Form eines bekiesten Flachdachs, ist genehmigungsfähig, da hier ein architektonischer Abschluss einer geordneten geometrischen Reihenhausbauung gefunden wird. Die Überschreitung bewegt sich in einem städtebaulich absolut vertretbaren Rahmen und führt aufgrund des dem Hauptbaukörper deutlich untergeordneten Bauvolumens zu keinen planungsrechtlichen Spannungen. Nachbarliche Interessen und weitergehende öffentliche Belange sind nicht betroffen.

Meckenheim, den 17.08.2009

Gerd Gerres

Leiter

Anlagen:

Pläne

Abstimmungsergebnis:

☐

Ja

☐

Nein

☐

Enthaltungen