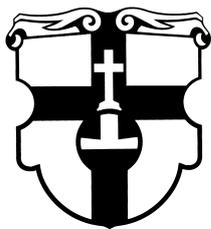


TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung

Vorl.Nr.: V/2009/00659

Datum: 19.08.2009

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

Tagesordnung

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten in 53340 Meckenheim, Schall-von-Bell-Weg 23, Gemarkung Lüftelberg, Flur 4, Flurstücke 392, 394

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage und Antrages auf Befreiung gem. § 31 (2) BauGB vom 04.08.2009 für die Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten auf einer Fläche der Gemarkung Lüftelberg, Flur 4, Flurstücke 392 und 394, Schall-von-Bell-Weg 23 wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung:

Die Antragstellerin beehrt im Rahmen einer Bauvoranfrage einschließlich Befreiungsantrag gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die planungsrechtliche Auskunft für die Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten. Das Vorhaben befindet sich auf einer Fläche der Gemarkung Lüftelberg, Flur 4, Flurstücke 392 und 394, Schall-von-Bell-Weg 23.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Projekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten und rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 108, "Rücklage Auf den Steinen" und ist gemäß § 30 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) stadtplanungsrechtlich zu beurteilen.

Der Bebauungsplan setzt für die betroffene Fläche als Gebietsstatus ein reines Wohngebiet (WR, § 3 BauNVO) fest. Weiter vorgegeben ist eine offene Einzelhausbebauung mit einem Vollgeschoss, die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl ist mit höchstens 0,3

definiert. Als Dachform werden Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°- 45° vorgegeben.

Entgegen der planungsrechtlichen Vorgaben befinden sich Gebäudeteile des Einzelhauses im östlichen und südlichen Bereich teilweise außerhalb der vorgegebenen überbaubaren Grundstücksfläche. Darüber hinaus befindet sich der im nördlichen Grundstücksbereich geplante Carport außerhalb des Baufensters und hinter der rückwärtigen Baugrenze oder deren Flucht. Diese rückwärtige Baugrenze definiert sich aus dem Bezug auf die Haupteinschließung der Straßenverkehrsfläche Schall-von-Bell-Weg.

Auf Grund dieser drei Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes stellt die Bauherrin im Rahmen der Bauvoranfrage einen Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Vorgaben des gültigen Bebauungsplanes. 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.

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. Hierzu wurden in mehreren Ortsterminen die Gegebenheiten bezüglich der geplanten und vorhandenen baulichen Anlagen, der möglichen Verschattung und der Grundstückstopographie untersucht und bei der planungsrechtlichen Stellungnahme berücksichtigt.

Durch die geplanten Baugrenzüberschreitungen durch die Gebäudeteile im Osten (ca. 7,5 m²) und im Süden (ca. 6,0 m²) mit einer Tiefe von ca. 1,4 m und 1,5 m werden die Grundzüge der Planung nicht tangiert. Die über die Baugrenzen hinausragenden Gebäudeteile stellen einen dem Hauptgebäude untergeordneten Bereich dar. Sie stellen zusammen mit dem Haupthaus einen harmonischen Abschluss der Häuserzeile dar und fügen sich in das Gesamtbild der Umgebungsbebauung ein.

Der unmittelbar westlich angrenzende Nachbar auf Flurstück 434 ist durch diese baulichen Maßnahmen nicht betroffen.

Das gleiche gilt für den außerhalb des Baufensters im nordöstlichen Bereich grenzständig geplanten Carport. Hierbei verläuft die vordere Carportflucht parallel zum geplanten, östlichen Gebäudeteilvorsprung. Der Carport hält einen Abstand von 1,40 Metern zur erschließenden Stichstraße. Durch den Carport entstehen keine störenden Auswirkungen. Im direkten nördlichen Anschluss an den Carport befindet sich eine Versickerungsfläche.

Die Anwohner der im Osten gelegenen Grundstückspartellen Nrn. 360, 361, 362 sowie 435 des Schall-von-Bell-Weges werden durch die geplante Baumaßnahme inklusive der beantragten Befreiungen ebenfalls nicht negativ beeinflusst, da infolge der Befreiungen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen bezüglich der Verschattung, der Einsichtnahme oder anderweitiger Einschränkungen zu erwarten sind. Des Weiteren werden die bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen zu den zuvor genannten Gebäuden durch die geplante Baumaßnahme eingehalten.

Nach Prüfung und Abwägung der vorhandenen Grundlagen sind die Abweichungen einerseits unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar, andererseits werden auch die nachbarlichen Interessen, trotz der Baugrenzüberschreitungen im östlichen und südlichen Grundstücksbereich, gewürdigt. Da die planungsrechtlichen Überschreitungen auch mit den öffentlichen Belangen zu vereinbaren sind, sind die Voraussetzungen für die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 108, "Rücklage Auf den Steinen" für dieses Bauvorhaben aus planungsrechtlicher Sicht gegeben.

Meckenheim, den 19.08.2009

Gerd Gerres
Leiter

Anlagen:
Pläne

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen