

TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung

Vorl.Nr.: V/2009/00791

Datum: 23.11.2009

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus	08.12.2009	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Anbau eines Wintergartens und einer Terrassenüberdachung sowie Erw. des Balkons und Errichtung einer Balkonüberdachung bei einem bestehenden Wohnhaus in 53340 Meckenheim, Lüfthildisgäßchen 13, Gemarkung Lüftelberg, Flur 2, Flurstücke 140, 143 u. 210

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bau- und Befreiungsantrag vom 06.11.2009 für den Anbau eines Wintergartens und Errichtung einer Terrassenüberdachung sowie Erweiterung des Balkons und Errichtung einer Balkonüberdachung bei einem bestehenden Wohnhaus in der Gemarkung Lüftelberg, Flur 2, Flurstücke 140, 143 und 210, Lüfthildisgäßchen 13 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 den Anbau eines Wintergartens in Form einer Aluminiumkonstruktion mit Isolierglas auf der derzeit vorhandenen Terrassenfläche im südöstlichen Kellergeschossbereich. Einhergehend mit der Errichtung des Wintergartens erfolgt der Neubau einer neuen Terrassenüberdachung sowie die Erweiterung des bestehenden Balkons und die Errichtung einer Balkonüberdachung im Dachgeschoss. Das Vorhaben befindet sich auf einer Fläche der Gemarkung Lüftelberg, Flur 2, Flurstücke 140, 143 und 210, Lüfthildisgäßchen 13 in 53340 Meckenheim.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Projekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 37, 3. Änderung, "Ortslage Lüftelberg" und ist gemäß § 30 Abs.1 BauGB stadtplanungsrechtlich zu beurteilen.

Der Bebauungsplan setzt für die betroffene Fläche als Gebietsstatus ein Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO) fest. Zulässig in offener Bauweise sind Häuser mit einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von höchstens 0,5. Wie die zuvor genannten Festsetzungen werden auch die Vorgaben zur Dachgestaltung mit einer geforderten Dachneigung von 36-46° eingehalten.

Entgegen der planungsrechtlichen Festsetzungen überschreitet der beabsichtigte Wintergarten mit den damit verbundenen, weiteren Baumaßnahmen das vorgegebene Baufenster. Auf Grundlage dieser Baugrenzüberschreitung stellt der Bauherr 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.

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

Infolge der beabsichtigten Bebauung wird das Baufenster der Ursprungsplanung des B-Plans Nr. 37, "Ortslage Lüftelberg", 3. Änderung in diesem Bereich überschritten. Aufgrund der rückwärtigen, nicht einsehbaren Hanglage, bei dem der geplante Wintergarten direkt an das Kellergeschoss angebaut werden soll, das unter dem straßenseitigen Geländeniveau liegt, werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt. Darüber hinaus ist die beabsichtigte Abweichung auch städtebaulich vertretbar, da sich der geplante Wintergarten dem Gesamtgebäude unterordnet und sich des Weiteren an der gegebenen, rückwärtigen Gebäudefluchtlinie der Umgebungsbebauung orientiert und somit harmonisch in das Gesamtbild einfügt.

Eine zusätzliche Verschattung der südöstlich angrenzenden Grundstücksparzelle (Flur 2, Flurstück 141 und 144) ist durch den geplanten Wintergarten nicht zu erwarten. Darüber hinaus liegen dem Bauherrn von den betroffenen, direkten Nachbarn Einverständniserklärungen zum beabsichtigten Baukörper vor.

Nach Abwägung der vorhandenen Grundlagen ist die Abweichung einerseits unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar, andererseits werden die nachbarlichen Interessen trotz des Baukörpers genauso gewürdigt, wie die der öffentlichen Belange. Daher kann in diesem Fall eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB ausgesprochen werden.

Meckenheim, den 23.11.2009

Christine Grzesik-Hoenig
Sachbearbeiterin

Gerd Gerres
Leiter

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen