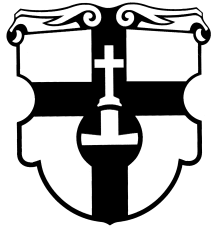


TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60 Stadtentwicklung

Vorl.Nr.: V/2009/00793

Datum: 24.11.2009

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

Tagesordnung

Errichtung eines Einfamilienhauses in 53340 Meckenheim, Löwenburgstraße 3 a, Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 5510

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bau- und Befreiungsantrag vom 15.11.2009 für die Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 5510, Löwenburgstraße 3 in 53340 Meckenheim 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 Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstück 5510, Löwenburgstraße 3 in 53340 Meckenheim.

Planungsrechtliche Beurteilung:

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

Der Bebauungsplan setzt für die betroffene Fläche als Gebietsstatus ein Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) fest. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss, einer

Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von höchstens 0,6. Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 38° vorgeschrieben. Alle zuvor genannten Festsetzungen werden eingehalten.

Entgegen der planungsrechtlichen Festsetzungen überschreitet der beabsichtigte Anbau das vorgegebene Baufenster um ca. 10 m². Zur planungsrechtlichen Genehmigung 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 sowie die weiterführenden dauerhaften Auswirkungen des Bauvorhabens für den B-Planbereich bedacht werden.

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den planungsrechtlich klassischen Fall einer offenbaren und nicht beabsichtigten Härte im Einzelfall gemäß § 31 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB. Aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnitts und der daraus resultierenden Gebäudelage, ist eine Erweiterung dieser Doppelhaushälfte deutlich schwieriger zu realisieren, als dies bei der nördlich gelegenen Doppelhaushälfte der Fall wäre.

Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass in diesem Bereich die südöstliche Baugrenze in einem ca. 45° Winkel das Baugrundstück ungünstig tangiert und eventuelle Erweiterungsmöglichkeiten stark beschränkt. Eine Anpassung dieser Baugrenze an die gegebenen Grundstückszuschnitte, etwa in Form von 90°-Versprüngen, hätte eine vorgabenkonforme Erweiterung der vorhandenen Gebäudesubstanz hier erheblich erleichtert.

Der geplante Anbau befindet sich in einem nicht einsehbaren, privaten Grundstücksbereich, durch dessen Errichtung die nachbarlichen Belange nicht negativ beeinflusst werden. Eine zusätzliche Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücksparzelle (Flur 9, Flurstück 5509) ist aufgrund der gestalterischen Unterordnung hinter dem Hauptbaukörper und der transparenten, lediglich eingeschossigen, Bauweise nicht zu erwarten.

Da durch den Anbau die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden, die beabsichtigte Abweichung auch städtebaulich vertretbar ist und die nachbarlichen Interessen sowie die öffentlichen Belange gewürdigt sind, kann nach Abwägung der vorhandenen Grundlagen die Abweichung unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten als vertretbar angesehen werden.

Meckenheim, den 24.11.2009

Christine Grzesik-Hoenig
Sachbearbeiterin

Gerd Gerres
Leiter

Abstimmungsergebnis:

☐

Ja

☐

Nein

☐

Enthaltungen