TOP:

Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

63 - Bauordnung, Denkmalpflege

Vorl.Nr.: V/2010/01107

Datum: 18.11.2010

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus	07.12.2010	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Stellplatz in 53340 Meckenheim, Merler Winkel 25, Gemarkung Merl, Flur 1, Flurstücke 1219 und 1234

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bau- und Befreiungsantrag vom 08.10.2010 zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Stellplatz auf einem Grundstück der Gemarkung Merl, Flur 1, Flurstücke 1219 und 1234, Merler Winkel 25 in 53340 Meckenheim.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Die Antragsteller begehren die bauaufsichtliche Genehmigung einschließlich einer planungsrechtlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Stellplatz auf einem Grundstück der Gemarkung Merl, Flur 1, Flurstücke 1219 und 1234, Merler Winkel 25 in 53340 Meckenheim.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Projekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 85 „Merler Keil“, 1. Änderung. Für die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens ist insofern § 30 Abs. 1 BauGB maßgeblich.

Der Bebauungsplan setzt für die betroffene Fläche als Gebietsstatus ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Vorhaben sind gem. den planungsrechtlichen

Festsetzungen in eingeschossiger Bauweise als Einzelhaus mit 1 Wohneinheit zu errichten. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3. Die Dachneigung ist mit 30° bis 40° festgesetzt worden. Die baulichen Anlagen dürfen die festgesetzten Höhenbegrenzungen von 4,0 m Traufhöhe und 8,3 m Firsthöhe nicht überschreiten. Das Bauvorhaben hält alle zuvor genannten Festsetzungen – mit Ausnahme der nachfolgenden Abweichungen - ein.

Die Antragsteller beabsichtigen, ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zu errichten. Dies steht im Widerspruch zu der Festsetzung des Bebauungsplans, wonach in dem betreffenden Bereich nur eine Wohneinheit je Gebäude zulässig ist. Das geplante Gebäude soll des Weiteren in einem Abstand von 5,0 m zur nord-westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden und überragt dadurch die im Süd-Osten durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Die betreffende Baugrenze wird demzufolge durch das Gebäude um eine Fläche von 2,0 m x 15,0 m (30,0 m²) überschritten.

Zur planungsrechtlichen Genehmigung der zuvor genannten beiden Abweichungen stellen die Bauherren 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. Hinzukommen muss jeweils eine der in § 31 Abs. 2 BauGB genannten drei Fälle, wonach

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern (§ 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),
- die Durchführung des Bebauungsplans zu einer vom Bebauungsplan nicht beabsichtigten Härte führen würde (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) 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 hinsichtlich der beschriebenen Baugrenzenüberschreitung um eine städtebaulich vertretbare Abweichung gem. § 31 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB. Unter Berücksichtigung der in Anbetracht des großen Grundstücks ungünstig festgesetzten überbaubaren Flächen ist die von den Antragstellern geplante Verschiebung des Baukörpers und die damit einhergehende Überschreitung der Baugrenze im Südosten nachvollziehbar. Durch die Anordnung des Gebäudes in einem größeren Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze und zu deren vorhandenen Bebauung wird zudem die dortige Belichtung weiter optimiert. Auch von der südöstlichen Grundstücksgrenze verbleibt darüber hinaus ein großzügiger Abstand von ca. 6,5 m. Auch hier werden somit die entsprechenden Belange gewahrt. Das geplante Wohnhaus soll darüber hinaus auf einem von der Erschließungsstraße zurückliegenden, nicht einsehbaren Grundstück errichtet werden.

Von der Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten von einer Wohneinheit pro Gebäude kann in diesem Fall abgewichen werden, da die zusätzliche Wohneinheit als eine gegenüber der Hauptwohnung größenmäßig untergeordnete Einliegerwohnung ausgebildet wird. In der straßenseitigen Gebäudeaußenwand erscheint zudem nur eine Eingangstür, der Eingang zur Hauptwohnung wird seitlich angeordnet, so dass die Erscheinungsweise eines Einfamilienhauses gewahrt bleibt. Durch das hier geplante Wohnhaus mit Einliegerwohnung wird das Wohngebiet städtebaulich nicht negativ berührt.

Da durch das Bauvorhaben die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die beabsichtigten Abweichungen auch städtebaulich vertretbar sind und die nachbarlichen Interessen sowie die öffentlichen Belange gewürdigt sind, werden nach Abwägung der vorhandenen Grundlagen die Abweichungen unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten als vertretbar angesehen.

Meckenheim, den 18.11.2010

Christine Grzesik-Hönig
Stellv. Fachbereichsleiterin

Anlagen:
Flurkarte
Lageplan
Grundriss EG
Ansichten

Abstimmungsergebnis:

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen