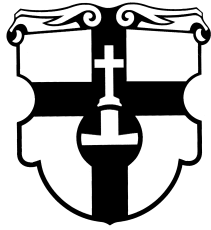


TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

63 - Bauordnung, Denkmalpflege

Vorl.Nr.: V/2011/01156

Datum: 24.01.2011

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus	08.02.2011	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in 53340 Meckenheim, Merler Winkel 37, Gemarkung Merl, Flur 1, Flurstück 1342

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bau- und Befreiungsantrag vom 13.01.2011 zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf einem Grundstück in der Gemarkung Merl, Flur 1, Flurstück 1342, Merler Winkel 37, 53340 Meckenheim wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung

Die Antragsteller begehren die bauaufsichtliche Genehmigung einschließlich einer planungsrechtlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf einem Grundstück in der Gemarkung Merl, Flur 1, Flurstücke 1342, Merler Winkel 37 in 53340 Meckenheim.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Projekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplanes 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 gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Vorhaben sind gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen in eingeschossiger Bauweise als Einzelhaus mit 1 Wohneinheit zu errichten. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. 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 Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage zu errichten. Das geplante Wohnhaus soll in einem Abstand von ca. 8 m zur südlich gelegenen Straße Merler Winkel errichtet werden. Durch diese zurückversetzte Anordnung des Baukörpers wird die im Norden des Grundstücks durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche übertagt. Die betreffende Baugrenze wird demzufolge durch das Gebäude um eine Fläche von ca. 2 m x 12,00 m (ca. 24 m²) überschritten. Die Überschreitung betrifft im Erdgeschoss einen Verbindungsraum von der Garage zum Wohngebäude, den Eingangsflur und den überdachten Hauseingang sowie Flurbereiche und ein Bad im Dachgeschoss.

Des weiteren ergibt sich, dass das Vorhaben an der westlichen Gebäudeseite durch eine bogenförmige Außenwand mit Fensterelementen die dort festgesetzte Baugrenze um ca. 1 m auf einer Länge von ca. 7 m überschreitet.

Zur planungsrechtlichen Genehmigung der zuvor genannten 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 Bebauungsplanes 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 Baugrenzenüberschreitungen um städtebaulich vertretbare Abweichungen gemäß § 31 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB. Unter Berücksichtigung der auf dem großen Eckgrundstück ungünstig festgesetzten überbaubaren Fläche ist die von den Antragstellern geplante Verschiebung des Baukörpers und die damit einhergehende Überschreitung der Baugrenzen nachvollziehbar. Durch die Verschiebung des Baukörpers nach Norden wird insbesondere die Besonnung und Belichtung des Wohnhauses optimiert. Durch die geplante Anordnung des Gebäudes in einem größeren Abstand zur Straße Merler Winkel wird darüber hinaus ein städtebaulich harmonischer Übergang zwischen den bereits bebauten Grundstücken Merler Winkel 35 und 39 erzielt. Das geplante Gebäude orientiert sich auch hinsichtlich seiner Bebauungstiefe an der bereits vorhandenen Bebauung auf den Nachbargrundstücken. Von der nördlichen Grundstücksgrenze bleibt das Hauptgebäude im Übrigen ca. 10,30 m weg; selbst die Doppelgarage hält noch einen Abstand von 4,40 m zum nördlich angrenzenden bebauten Grundstück ein, so dass die betreffenden nachbarlichen Belange gewahrt bleiben. Auch die Überschreitung der Baugrenze durch die gebogene Außenfassade ist im Verhältnis zur Größe des Wohngebäudes und unter

Berücksichtigung der Gesamtgröße des Grundstücks als geringfügig anzusehen und somit städtebaulich vertretbar.

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 24.01.2011

Christine Grzesik-Hoenig
Sachbearbeiterin

Gerd Gerres
Leiter

Anlagen:

B-Plan und Lageplan
Grundriss und Ansicht

Abstimmungsergebnis:

☐

Ja

☐

Nein

☐

Enthaltungen