

Antragsinhalt und Projektbeschreibung

Die Antragstellerin begehrt die bauaufsichtliche Genehmigung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Büroanteil sowie Garage und Stellplätzen auf einem Grundstück der Gemarkung Meckenheim, Flur 24, Flurstück Nr. 341, „Mühlenstraße 54“.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 16 „Swistbachaue/Bonner Straße“, 9. Änderung und ist stadtplanungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Der Bebauungsplan setzt für die Fläche, auf welcher das Vorhaben errichtet werden soll, als Gebietsstatus ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Vorhaben können demzufolge in zweigeschossiger geschlossener Bauweise errichtet werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8. Die Dachneigung ist mit 30° bis 40° festgesetzt worden. Die Firsthöhe beträgt im allgemeinen Wohngebiet bei einer zweigeschossigen Bauweise max. 10,00 m. Des Weiteren ist im Bebauungsplan die Firstrichtung vorgegeben. Diese verläuft parallel zur privaten Erschließungsstraße bzw. parallel zur Mühlenstraße.

Als textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan unter Ziffer 1.1.1 u.a. festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen u.a.) nicht Gegenstand des Bebauungsplanes werden.

Gemäß von § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 13 BauNVO sind für die Berufsausbildung freiberuflich Tätiger in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 BauNVO Räume zulässig. Das Vorhaben dient laut den vorliegenden Antragsunterlagen überwiegend dem Wohnen. Die Büroflächen (ca. 47 % der Gesamtflächen) des geplanten Einfamilienhauses werden durch eine freiberufliche Tätigkeit nach § 18 Abs. 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz (EStG) genutzt.

Nach Prüfung der Bauantragsunterlagen ergeben sich folgende, von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes abweichende, Sachverhalte.

Das Vorhaben überschreitet die festgesetzte rückwärtige Baugrenze an der westlichen Gebäudeseite (Gartenseite) um ca. 1 m über die gesamte Hauslänge.

Das Dach soll eine Dachneigung von 22° erhalten. Damit liegt die Dachneigung unter der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung von 30° bis 45° (Ziffer 2.1.1 textliche Festsetzung).

Die Firstrichtung des Gebäudes verläuft rechtwinklig zur im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtung.

Deshalb hat die Antragstellerin einen Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht. 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 die 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. Die Vorschrift des § 31 Abs. 2 BauGB ist also schon kraft ihres Wortlautes nachbarschützend.

Um eine Befreiung erteilen zu können, müssen alle positiven, wie auch negativen Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebungsbebauung untersucht und abgewogen werden sowie die weiterführenden dauerhaften Auswirkungen des Bauvorhabens für den Bebauungsplan bedacht werden.

Bei dem vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich hinsichtlich der beschriebenen Baugrenzenüberschreitung um eine städtebaulich vertretbare Abweichung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die Bebauungstiefe von 11,5 m ist in diesem Fall als knapp bemessen zu bezeichnen. Das Rückspringen des Gebäudes wirkt sich städtebaulich nicht nachteilig auf die geschlossene Bauweise aus. Die rückwärtige Front des Gebäudes schließt zur Gebäudefront des nachbarlichen Gebäudes auf. Da hinter den rückwärtigen Gärten die Mühlenstraße verläuft, sind auch keine denkbaren nachbarrechtlichen Belange rückwärtiger Anrainer betroffen. Die vorgesehene Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze ist als geringfügig einzustufen und wirkt sich städtebaulich nicht negativ aus.

Gleichermaßen ist bei der Verletzung der festgesetzten Dachneigung von 30° bis 45° (Ziffer 2.1.1 textliche Festsetzung) zu verfahren. Die beabsichtigte Dachneigung von 22° wirkt sich städtebaulich nicht negativ auf das Wohngebiet aus. Das nachbarliche bebaute Grundstück weist ebenfalls die gleiche Dachneigung aus, so dass sich das geplante Gebäude harmonisch einfügt. Aus diesem Grund ist die Abweichung städtebaulich vertretbar.

Die Nichtbeachtung der festgesetzten Firstrichtung ist ebenfalls als nicht erheblich zu bezeichnen, da sich das Gebäude an der Firstrichtung des benachbarten Gebäudes anpasst. Die Nichtbeachtung der Firstrichtung wirkt sich nicht negativ auf das Erscheinungsbild aus und kann ebenfalls nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zugelassen werden.

Von den o. g. Festsetzungen des Bebauungsplanes kann in den beschriebenen Fällen abgewichen werden, da das geplante Wohngebäude sich in das Erscheinungsbild einfügt und das Wohngebiet städtebaulich nicht negativ berührt. Da durch das Bauvorhaben die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die beabsichtigten Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die nachbarlichen Interessen sowie die öffentlichen Belange gewahrt sind, werden nach Abwägung der vorhandenen Grundlagen die Abweichungen unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten als vertretbar angesehen.