TOP:

Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

63 - Bauordnung, Denkmalpflege

Vorl.Nr.: V/2011/01350

Datum: 05.09.2011

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus	20.09.2011	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Neubau eines Wintergartens, eines Büroanbaues und eines Carports an das vorh. Wohnhaus mit Arztpraxis sowie Umnutzung von Wohn- zu Praxisraum in 53340 Meckenheim, Merler Bahn 4, Gemarkung Merl, Flur 3, Flurstücke 650, 962

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bau- und Befreiungsantrag für den Neubau eines Wintergartens, eines Büroanbaues und eines Carports an das vorh. Wohnhaus mit Arztpraxis sowie Umnutzung von Wohn- zu Praxisraum auf einer Fläche der Gemarkung Merl, Flur 3, Flurstücke 650, 962 in der Merler Bahn 4 wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung

Die Antragstellerin begehrt die bauaufsichtliche Genehmigung einschließlich planungsrechtlicher Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Neubau eines Wintergartens, eines Büroanbaus und eines Carports an das vorhandene Wohnhaus mit Arztpraxis sowie die Umnutzung von Wohnraum zu Praxisraum. Das Vorhaben soll auf einem Grundstück in der Gemarkung Merl, Flur 3, Flurstücke 650, 962, Merler Bahn 4 in 53340 Meckenheim realisiert werden. Für das Wohnhaus mit Arztpraxis liegt im übrigen eine Baugenehmigung vor.

Die Antragstellerin hat im gartenseitigen Grundstücksbereich einen Wintergarten als Wohnraumerweiterung errichtet. Die Erweiterung wurde erforderlich, da für die zahnärztliche Praxis, die sich in Teilbereichen im Erdgeschoss des Wohnhauses befindet, ein zusätzlicher

Behandlungsraum benötigt wurde. Hierfür wurde eine bisherige Wohnraumfläche zu einer Praxisfläche umgewandelt. Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Wohnhauses mit Arztpraxis werden auch die Errichtung eines Anbaus sowie eines Carports beantragt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Projekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 12 a „Merler Bahn“. Für die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens ist § 30 Abs. 1 BauGB maßgeblich.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück, auf welchem das Vorhaben geplant ist, als Gebietsstatus ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968) fest. Vorhaben sind in offener eingeschossiger Bauweise zu errichten. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl beträgt 0,5. Gemäß Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen wird die Dachneigung mit 35° bis 38° festgesetzt. Als Dachform ist ein Satteldach vorgegeben.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO (1968) gilt, dass reine Wohngebiete dem Wohnen dienen. Zulässig sind Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 BauNVO 1968).

Der Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus ist eine Erweiterung des Wohngebäudes. Der Wintergarten stellt einen untergeordneten Teil zum Wohnhaus dar und dient dem Wohnen. Er ist grundsätzlich nach der Art der baulichen Nutzung zulässig. Die geplante Errichtung eines Carports stellt eine Unterform einer Garage dar und ist gemäß § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO 1968 allgemein zulässig. Der Carport dient dem Wohnen und ist im reinen Wohngebiet zulässig. Als Dachform für den geplanten Carport ist ein Flachdach vorgesehen. Der geplante Anbau als Bürofläche an das bestehende Wohngebäude dient dem Betrieb der Zahnarztpraxis und ist als freiberufliche Tätigkeit gemäß § 13 BauNVO 1968 zu beurteilen. Demzufolge sind Räume für Freiberufler im reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO 1968 nach der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich zulässig. Das Dach des geplanten Büroraumes ist als Flachdach vorgesehen. Die ehemalige Garage soll in einen Abstellraum umgenutzt werden. Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine Nutzung, welche dem Betrieb der Zahnarztpraxis dient und folglich gemäß § 13 BauNVO 1968 aus planungsrechtlicher Sicht zulässig ist. Das Dach der umgenutzten Garage/Abstellraumes ist ebenfalls als Flachdach ausgebildet.

Im Sinne des § 13 BauNVO 1968 sind in einem Baugebiet nach § 3 Abs. 1 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig. Unter dem Begriff der freiberuflichen Tätigkeit („freie Berufe“) sind selbstständig ausgeübte wissenschaftliche, künstlerische, schriftstellerische, unterrichtende oder erzieherische Tätigkeiten, die selbstständige Berufstätigkeit der Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte usw. zu verstehen. Rechtlich entscheidend ist hierbei, dass durch die Nutzung der Räume durch die Ausübung eines freien Berufes nicht der Charakter des Plangebietes, in diesem Fall der Charakter des reines Wohngebietes verloren geht. Die Nutzungsänderung muss den Gebietscharakter wahren. Deshalb darf die freiberufliche Nutzung in einem Einfamilienwohnhaus nicht mehr als die halbe Wohnfläche betragen.

In diesem Fall beträgt die Wohn- und Nutzfläche der Wohnung laut den vorliegenden Bauantragsunterlagen sowie deren Flächenberechnung ca. 260 m². Die Fläche der Zahnarztpraxis einschließlich deren Nebennutzflächen beträgt nach den Umbaumaßnahmen ca. 126 m². Auf Grundlage dieser Flächenbilanz ergibt sich, dass die der Wohnung zugeordneten Flächenanteile bei ca. 67 % liegen. Die Flächenanteile der Zahnarztpraxis betragen ca. 33 % an der gesamten Fläche. Somit ist der Charakter des reinen Wohngebietes gewahrt, da der Flächenanteil der freiberuflichen Tätigkeit weniger als 50 % der gesamten Wohn- und Nutzflächen beträgt.

Die Festsetzungen nach dem Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl, GRZ und GFZ) sind eingehalten. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von der Straße Merler Bahn und gilt als gesichert. Die für die Nutzungen erforderlichen 5 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Laut den vorliegenden Antragsunterlagen ergeben sich jedoch die im Folgenden aufgeführten Abweichungen von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 a „Merler Bahn“:

Es ergibt sich, dass der eingeschossige Wintergarten auf der rückwärtigen Gebäudeseite die festgesetzte rückwärtige Baugrenze um rund 2,4 x 6,0 m (ca. 14,40 m²) überschreitet.

Des Weiteren hat der bereits vorhandene Wintergarten ein Flachdach. Der im Anschluss an das Wohnhaus auf der Westseite des Gebäudes geplante Carport soll eine Dachneigung von ca. 10° erhalten. Der als Büroraum geplante Anbau sowie der von einer Garage zu einem Abstellraum für die Praxis umgewandelte Gebäudeteil weisen als Dachform ebenfalls Flachdächer auf. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist als Dachform ein Satteldach mit einer Neigung von 35° bis 38° vorgeschrieben. Damit wird der Bebauungsplan hinsichtlich der festgesetzten Dachform und Dachneigung nicht beachtet.

Zur planungsrechtlichen Genehmigung der zuvor genannten Abweichungen stellte die Antragstellerin 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.

Die Überschreitung der an der nördlichen rückwärtigen Gebäudeseite verlaufenden Baugrenze durch ein Übertreten des Wintergartens um rund 2,4 x 6,0 m ist im Verhältnis zur Gesamtgröße des Grundstücks als geringfügig anzusehen. Der Wintergarten stellt dabei einen untergeordneten Baukörper zum gesamten Wohngebäude dar. Zudem wird dieser an der rechten Gebäudeseite errichtet und rückt somit von dem nachbarlichen bebauten Grundstück Merler Bahn 6 ab. Negative nachbarliche Belange, wie z. B. eine Verschattung sind deshalb nicht zu erwarten. Der Wintergarten ist zudem von der Straße Merler Bahn aus nicht einsehbar, so dass das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

Die Errichtung des Carports mit einem Flachdach kann aus städtebaulicher Sicht ebenfalls befreit werden. In dem Wohngebiet gibt es bereits Garagen mit Flachdach, so dass städtebaulich das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Ebenso kann für das Flachdach des geplanten Büroanbaus und für das Flachdach der zum Abstellraum umfunktionierten Garage eine Befreiung erteilt werden. Diese Gebäudeteile sind als geringfügig im Verhältnis zum Wohngebäude anzusehen. Sie sind eingeschossig und mit einem Flachdach ausgeführt, um die Kubatur des Baukörpers niedrig zu halten. Die Anbauten passen sich dadurch den bestehenden Flachdachgaragen auf den benachbarten Grundstücken an. Auch ist durch die geringe Kubatur nicht mit einer Verschattung der nachbarlichen Grundstücke zu rechnen.

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 05.09.2011

Christine Grzesik-Hoenig	Gerd Gerres
Sachbearbeiterin	Leiter

Anlagen:
Planunterlagen

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen