

# TOP:



Der Bürgermeister

## Beschlussvorlage

63 - Bauordnung, Denkmalpflege

**Vorl.Nr.:** V/2014/02253

**Datum:** 08.09.2014

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus	23.09.2014	öffentlich	Entscheidung

### Tagesordnung

Errichtung eines Anbaues an ein Einfamilienwohnhaus in 53340 Meckenheim, Berlepschweg 5, Gemarkung Merl, Flur 1, Flurstück 1357

### Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bau- und Befreiungsantrag zur Errichtung eines Anbaues an das Einfamilienwohnhaus auf einem Grundstück in der Gemarkung Merl, Flur 1, Flurstück 1357, Berlepschweg 5, 53340 Meckenheim wird erteilt.

### Begründung

#### Antragsinhalt und Projektbeschreibung

Die Antragsteller begehren die bauaufsichtliche Genehmigung einschließlich einer planungsrechtlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Errichtung eines Anbaues an das bestehende Einfamilienwohnhaus. Der Anbau soll im rückwärtigen Bereich des bebauten Grundstücks in der Gemarkung Merl, Flur 1, Flurstück Nr. 1357, Berlepschweg 5 realisiert werden. Das Einfamilienwohnhaus wurde im Jahr 2006 bauaufsichtlich genehmigt.

Es ist beabsichtigt, das bestehende Einfamilienwohnhaus durch ein zusätzliches Kinderzimmer (ca. 25 m<sup>2</sup>) mit Duschbad (ca. 6 m<sup>2</sup>) und einen Abstellraum (ca. 3 m<sup>2</sup>) in Form eines eingeschossigen Anbaues mit Flachdach zu erweitern. Der Anbau soll an der nördlichen Gebäudeseite – teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – errichtet werden.

### Planungsrechtliche Beurteilung

Das Projekt befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 85 „Merler Keil“, 1. Änderung. Für die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens ist § 30 Abs. 1 BauGB maßgeblich.

Der Bebauungsplan setzt für das betreffende Grundstück als Gebietsstatus ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude. Vorhaben sind in dem betreffenden Bereich gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen in eingeschossiger Bauweise als Einzelhaus mit einer Wohneinheit zu errichten. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die Dachneigung ist (für die Hauptgebäude) auf 30° bis 40° festgesetzt worden. Die baulichen Anlagen dürfen die festgesetzten Höhenbegrenzungen von 4,00 m Traufhöhe und 8,30 m Firsthöhe nicht überschreiten. Die Gebäude sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten; diese weisen hier eine Bautiefe von 12,0 m und eine Breite von 17,0 m aus.

Die Erweiterung des Wohnhauses durch ein Kinderzimmer mit Nebenräumen dient dem Wohnen und ist daher nach der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich zulässig. Das Bauvorhaben hält alle zuvor genannten Festsetzungen –mit Ausnahme der nachfolgenden Abweichung- ein.

Wie den Antragsunterlagen zu entnehmen ist, wird das Vorhaben nicht vollständig innerhalb der gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet. Die nördliche Baugrenze wird durch den geplanten Anbau um ca. 3,20 m und auf einer Länge von 9,00 m überschritten. Dies entspricht einer Überschreitung von ca. 28,80 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben entspricht dadurch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 'Merler Keil', 1. Änderung.

Zur planungsrechtlichen Genehmigung der zuvor genannten Abweichung stellten 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.

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich hinsichtlich der beschriebenen Baugrenzenüberschreitung um eine städtebaulich vertretbare Abweichung gemäß § 31 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB:

Im vorliegenden Fall sind die überbaubaren Flächen des Grundstücks vorwiegend im straßenseitigen Bereich festgesetzt und bereits weitestgehend bebaut worden. Dadurch wird eine nachträgliche Erweiterung des Wohnhauses im rückwärtigen Bereich trotz der relativ großen dortigen Freifläche erschwert. Das Grundstück ist breiter als tief zugeschnitten und teilweise schräg zulaufend. Der besondere Grundstückszuschnitt rechtfertigt die Erteilung einer Befreiung, da das Grundstück eine andere bauliche Erweiterung nicht ermöglicht. Das festgesetzte Baufenster ist zudem im Verhältnis zum gesamten Grundstück als klein zu bezeichnen. Deshalb wird inklusive des geplanten Anbaus die max. zulässige Grundfläche nicht überschritten. Das Grundstück befindet sich am Rand des Bebauungsplangebietes des Merler Keils, 1. Änderung. Das Ortsbild wird nicht negativ berührt, da der Anbau im rückwärtigen Bereich entsteht und vom Berlepschweg aus nicht eingesehen werden kann. Es bestehen darüber hinaus keine anderen Möglichkeiten, das Wohngebäude zu erweitern, da es nicht unterkellert ist und an den anderen Seiten ein Anbau unter Berücksichtigung des vorgegebenen Grundrisses nicht sinnvoll erscheint. Der Abstand des Anbaus zur nachbarlichen Grundstücksgrenze beträgt an der engsten Stelle mehr als 3,0 m. Die erforderlichen Abstandflächen des Anbaus bleiben somit auf dem eigenen Grundstück. Das vorhandene Wohnhaus auf dem nördlich angrenzenden nachbarlichen Grundstück (Flurstück Nr. 1206) liegt ca. 35,0 m entfernt. Eine Beeinträchtigung oder Verschattung der Nachbargrundstücke ist durch den Anbau aufgrund der Entfernungen nicht gegeben. Somit werden nachbarliche Belange nicht berührt. Die Eigentümer der nördlich angrenzenden Grundstücke (Flurstücke Nr. 1130 und 1206) haben dem Bauvorhaben jedoch schriftlich zugestimmt.

Aus den zuvor genannten Gründen ist die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Form einer Überschreitung der nördlichen Baugrenze städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die nachbarlichen Interessen werden gewürdigt und die Abweichung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann zugestimmt werden.

Meckenheim, den 08.09.2014

Christine Grzesik-Hoenig  
Stellv. Fachbereichsleiterin

Anlagen:  
Pläne

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen