

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 18/3535**

Fachbereich	Datum	
Fachbereich 4 - Bauen, natürliche Lebensgrundlagen und Eigenbetrieb WBL	03.12.2018	

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 4	08.01.2019	Ö

Befreiungen von Bebauungsplanfestsetzungen

Sachverhalt:

1. Bebauungsplan „Auf der kleinen Hohl“

Für das Grundstück Unterer Lagweg 1 wurde ein Bauantrag eingereicht. Da das Vorhaben in einem Punkt den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht, hat der Bauherr diesbezüglich einen Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt.

Das Gebäude auf einer Grundfläche von ca. 36 m x 15 m ist bergseitig mit vier sogenannten Schildgiebeln geplant. Die Dachneigung der Schildgiebel beträgt 7°. Der Bebauungsplan bestimmt jedoch, dass alle Satteldächer mit Dachneigungen von 25° bzw. 30° auszuführen sind. Abweichungen bis zu 3° sind zulässig.

Die Abweichung wird damit begründet, dass die Ausführung der Schildgiebel mit Satteldächern der architektonischen Wirkung bzw. dem architektonischen Anspruch der Ostfassade widersprechen würde. Die Fassadenlänge der Ostseite beträgt 36 m. Die Gesamtlänge der vier Schildgiebel mit einer geplanten Dachneigung von 7° beträgt 15,40 m, dies entspricht ca. 40 % der Traufseite und ist somit hinsichtlich der optischen Wirkung untergeordnet. Durch die Ausbildung der Schildgiebel mit einer Dachneigung von 7° erfolgt kein Raumgewinn im Dachgeschoss. Das Gebäudevolumen ist – und erscheint auch optisch für den Betrachter – im Vergleich zu einer Ausführung mit Satteldächern von einer Dachneigung von 25° bzw. 30° geringer.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

2. Bebauungsplan Nr. 45 – „Rheinquartier (Nord)“, 1. Änderung

Auf 13 parallel zur Straße Am Rheinquartier gelegenen Grundstücken sollen 6 Einfamilien- und 2 Mehrfamilienhäuser, zum Teil mit Nutzung durch Freiberufler, gemeinsam errichtet werden. Die Gebäude sind 3- bzw. 4-geschossig, jeweils mit Staffelgeschoss, konzipiert. Die Grundstücke sind mit 6 m relativ schmal und mit zum Teil nur 13 m Tiefe relativ klein zugeschnitten. Notwendige Stellplätze sollen in den Gebäuden integrierten Garagen und auf einem in zumutbarer Entfernung gelegenen anderen Grundstück nachgewiesen werden.

Das Bauvorhaben ist grundsätzlich zulässig. Hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl überschreitet es aber die zulässigen Werte von GRZ 0,6 um 0,06 und von GFZ 1,8 um 0,10.

Die in den Gebäuden integrierten Garagen sollen ohne Stauraum errichtet werden. Der Bebauungsplan verweist explizit auf die Bestimmung der Garagenverordnung (GarVO). Das Erfordernis eines Stauraums ergibt sich hier – ebenso wie grundsätzlich bei allen vergleichbaren Anlagen – aus der Garagenverordnung, insbesondere § 2 Abs. 2 GarVO, wonach vor Garagentoren, Schranken u. a., die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernde Einrichtung ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen ist, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

Die Garagen sollen jeweils mit funkferngesteuerten Sektionaltoren ausgestattet werden. Außerdem soll durch eine Blitzleuchte signalisiert werden, wenn das Tor geöffnet oder geschlossen wird und Kfz. ein- oder ausfahren.

Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Dies auch, da die Grundstücke an der östlichen Grundstücksgrenze geschlossen mit einer Mindesthöhe aus Lärmschutzgründen zu bebauen sind und bei der geringen Gesamtgröße im Grenzbereich des Maßes der baulichen Nutzung bebaut werden müssen.

Beschlussvorschlag:

1. Von der Festsetzung der Dachneigung im Bebauungsplan „Auf der Kleinen Hohl“ wird zur Errichtung von Schildgiebeln eine Befreiung erteilt.
2. Hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl wird von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 – „Rheinquartier (Nord)“, 1. Änderung Befreiung zur Überschreitung der GRZ von 0,6 um 0,06 und der GFZ von 1,8 um 0,10 erteilt.

Anlagen:

Lageplan, Ansicht

Lageplan, 2 Perspektiven

(Peter Labonte)
Oberbürgermeister