



Beschlussvorlage

Amt: Bauordnung und Untere Denkmalbehörde
Vorl.Nr.: V/2006/0254
Datum: 24.03.2006

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	26.04.2006	öffentlich

Tagesordnung

Befreiung von den Festsetzungen von dem Bebauungsplan 01.8/1 Lilienweg für die Errichtung von einem Doppelhaus in Gemarkung Geistigen; Flur 18, Flurstück 1523

Beschlussvorschlag

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Zwei-Geschossigkeit, überbaubaren Fläche, Dachneigung und EG-Höhe für den Bau eines Doppelhauses mit Garagen wird zugestimmt.

Begründung

Auf dem Baugrundstück soll ein Doppelhaus errichtet werden. Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück hier nur eine eingeschossige Bauweise vor. Die eingeschossige Bebauung ist in dem Plangebiet nur auf die letzte Baureihe entlang der Waldfläche beschränkt. Das Gebäude wirkt in seiner Gestaltung wie ein eingeschossiges Gebäude mit ausgebauten Dachgeschoß.

Durch die besondere Lage des Grundstückes kommt es zu den nachfolgenden Überschreitungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 01.8/1.

- Überschreitung der Geschossigkeit
- Überschreitung der überbaubaren Fläche
- Überschreitung der Dachneigung
- Überschreitung EG-Höhe.

Aufgrund der eingereichten Planunterlagen und der topographischen Lage des Baugrundstückes sind die v.g. Überschreitungen städtebaulich zu vertreten.

Die Geschossigkeit wird durch die vorgelegte Planung überschritten, da hier der Haustyp durch Dachgauben und Dachneigung eine höhere Ausnutzung erfährt. Die First- und Traufhöhen orientieren sich aber an den Höhen der genehmigten eingeschossigen Bebauung.

Die überbaubare Fläche ist gekennzeichnet durch eine sägezahnartiges Baufeld, das aufgrund einer Investorplanung zu dem damaligen Zeitpunkt entstanden ist. Die Nachbarbebauung liegt innerhalb des Baufensters, das aber wesentlich tiefer in das Grundstück hinreicht. Die städtebaulichen Grundzüge wie z.B. die Ausnutzung des Grundstückes und die Freihaltung der Grünfläche bleibt durch die geplante Überschreitung der Baugrenzen jedoch gewahrt.

Die Überschreitung der Dachneigung um 5° ist hier ebenfalls städtebaulich zu vertreten, da die absolute Firsthöhe der umliegenden Bebauung nicht überschritten wird.

Die Erdgeschoßhöhe ist mit 25 cm über Straße festgelegt. Bei der Straße handelt es sich um eine Erschließungsstraße, die zur Zeit noch nicht abschließend fertiggestellt ist und Bestandteil eines Erschließungsvertrag mit der Stadt Hennef ist. Im Zustand der Baustraße wurden bereits mehrfach Baugenehmigungen erteilt, die zum einen den Ausbau der Straße zu berücksichtigen hatten und zum anderen aufgrund der Altlastenfläche auch die besonderen topographischen Bodenverhältnisse zu berücksichtigen hatten. So wurden bereits in der Vergangenheit bei den bestehenden Gebäuden Befreiungen von der Erdgeschoßhöhe zugelassen.

Die noch nicht fertige Erschließungsstraße ist am Ende des Stichweges mit einer Ausbauhöhe von ca. 75,0 ü. NN geplant. Die Fertigfußboden EG-Höhe ist mit 75,70 m ü.N.N. bei einer Entfernung von über 10m zur Erschließungsstraße zu vertreten.

Das Grundstücksgelände liegt bei ca. 74,5. Eine Anschüttung und somit Überdeckung der Altlastfläche kann erfolgen.

Das Baugrundstück ist das letzte Baugrundstück in der Zeile der eingeschossigen Bebauung. Der Haustyp bildet eine optische zusammenhängende Bebauung mit den unmittelbar davor genehmigten und z.T. in Bau befindlichen gleichen Haustypen des Bauträgers. Eine geschlossene, einheitliche städtebauliche Wirkung ist gegeben.

Nachbarbelange werden nicht berührt, da zum einen der ausgewiesene Grünstreifen die optische Überschreitung der überbaubaren Fläche nicht wahrnehmen lässt und zum anderen die absoluten Höhen des Baukörpers gegenüber den zulässigen Höhen nicht überschritten werden.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | | |
|---|--|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme | |
| | Sachkosten: | € |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | Personalkosten: | € |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses | €
% |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: | € |
| Haushaltsstelle: | Lfd. Mittel: | € |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger
Ausgaben erforderlich | Betrag: | € |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich | Betrag: | € |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen | Betrag: | € |

Jährliche Folgeeinnahmen

Art:

Höhe: €

Bemerkungen

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes überein nicht überein (siehe Anl.Nr.)

der Jugendhilfeplanung überein nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:

Paraphe:

Name:

Paraphe:

Hennef (Sieg), den 24.03.2006

In Vertretung

F. Schmidt

Techn. Beigeordneter

Anlagen

Lageplan

Ansicht