



Beschlussvorlage

Amt: Bauordnung und Untere Denkmalbehörde
Vorl.Nr.: V/2007/0803
Datum: 16.08.2007

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung, Denkmalschutz	04.09.2007	öffentlich

Tagesordnung

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16.5 Hennef (Sieg) Happerschoß
gem. § 31 ABs.2 BauGB - Befreiung von der festgesetzten überbaubaren Fläche

Beschlussvorschlag

Die Befreiung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück „Seligenthaler Weg 32“ wird vorbehaltlich der noch durchzuführenden Nachbarbeteiligungen erteilt.

Begründung

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem oben genannten Grundstück ein Einfamilienwohnhaus zu errichten. Das geplante Wohngebäude befindet sich komplett außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche. Auf dem ca. 2000 m² großen Grundstück befindet sich im rückwärtigen Bereich bereits ein Wohnhaus, welches schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden war. Die überbaubare Fläche des Bebauungsplanes wurde daher dem Bestand auf dem Grundstück angepasst und liegt nur im Bereich des vorhandenen Wohnhauses.

Am 29.08.2002 wurde für dieses Grundstück ein positiver Vorbescheid zur Errichtung von zwei freistehenden Einfamilienwohnhäusern außerhalb der überbaubaren Fläche erteilt, dem der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 11.02.2002 zustimmte.

Aufgrund dieser Entscheidung wurden am 21.07.2006 die beiden Baugenehmigungen für zwei Einfamilienwohnhäuser auf dem Grundstück erteilt. Diese Gebäude wurden allerdings nicht ausgeführt.

Nun ist mit vorliegenden Antrag beabsichtigt, im vorderen Bereich des Grundstücks zur

öffentlichen Verkehrsfläche hin, entgegen des damaligen Ausschussbeschlusses, anstatt zwei Wohngebäude ein einzelnes Einfamilienwohnhaus zu errichten.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt, da dies eine Einzelfallbefreiung bleiben wird. Die übrigen Grundstücke sind so bebaut, dass die dort jeweils festgelegten überbaubaren Flächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche ausgenutzt sind. Auf dem hier betroffenen Grundstück ist die festgesetzte überbaubare Fläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche wesentlich geringer als die der umliegenden Grundstücke.

Die Befreiung ist auch städtebaulich vertretbar, weil sich eine Abweichung von der im Bebauungsplan festgelegten Planungskonzeption durch die Errichtung des Wohnhauses nicht erkennen lässt. Entlang der Straße „Seligenthaler Weg“ reichen die überbaubaren Fläche alle an den öffentlichen Bereich heran. Lediglich auf dem hier betroffenen Grundstück ist eine überbaubare Fläche nur entsprechend dem damals schon vorhandenen Bestand im hinteren Bereich des Grundstückes festgesetzt worden.

Eine Zulassung der Bebauung im nun beantragten Rahmen wäre lediglich eine Anpassung an die vorhandene Bebauung, die entlang des „Seligenthaler Weg“ bereits vorhanden ist.

Das vorhandene Gelände weist eine Höhendifferenz zur Straße von ca. 2,40 Meter auf, sodass das Kellergeschoss des Gebäudes fast komplett im Erdreich liegt, lediglich im Bereich der Zufahrt zu der Garage wird die vorhandene Böschung eingeschnitten. Auch mit seiner Grundfläche fügt sich das Gebäude in die bereits vorhandene umliegende Bebauung ein.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit und die Firstrichtung werden von dem geplanten Vorhaben eingehalten.

Nachbarliche Interessen könnten hier insofern berührt sein, da es sich bei der Befreiung nicht um eine geringfügige Befreiung von der überbaubaren Fläche handelt, sondern das geplante Vorhaben außerhalb der überbaubaren Fläche liegt.

Der Vorbescheid kann deshalb nur vorbehaltlich einer noch durchzuführenden Anhörung der Angrenzer erteilt werden; die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke des damaligen durchgeführten Baugenehmigungsverfahrens haben keine Bedenken erhoben.

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 | Betrag: € |
| Ausgaben erforderlich | |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich | Betrag: € |

- | | | |
|---|--------|---|
| <input type="checkbox"/> Einsparungen | Betrag | € |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen | Art: | |
| | Höhe: | € |
| <input type="checkbox"/> Bemerkungen | | |

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- | | | |
|---------------------------|---|---|
| des Flächennutzungsplanes | <input checked="" type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr.) |
| der Jugendhilfeplanung | <input type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr.) |

Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 16.08.2007
In Vertretung