Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage

Amt:	Bauordnung und Untere Denkmalbehörde	**TOP:** _____
Vorl.Nr.:	V/2009/1383	**Anlage Nr.:** _____
Datum:	20.04.2009	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	06.05.2009	öffentlich

Tagesordnung

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 01.19/ 2 Futterstück für die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes ausserhalb der überbaubaren Fläche in Otterweg/Frankfurter Straße 2

Beschlussvorschlag

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Errichtung eines Wohngebäudes mit max. 2 Wohneinheiten und einer Doppelgarage/ -carport ausserhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche wird unter der Voraussetzung der Beteiligung und Würdigung der nachbarlichen Belange und den Darstellungen in dem Antragsplan zur Bauvoranfrage zugestimmt.

Begründung

Das Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan 01.19/2 Futterstück und ist weist lediglich eine überbaubare Fläche entlang der Frankfurter Straße auf.
Der Bauherr und Eigentümer beabsichtigt im Gartenbereich des Grundstückes eine separate Parzelle abzutrennen und diese dann nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen.

Entsprechend den eingereichten Unterlagen soll die Zufahrt über den bereits vorhandenen und ausgebauten Stichweg des Otterweges über einen privaten Grundstücksteil erschlossen werden. Eine Erschließung über den Radweg und die Frankfurter Straße ist ausgeschlossen.
Die Eigentümer des Grundstückes über das die Erschließung geführt werden soll haben dem Vorhaben zugestimmt.

Städtebaulich würde die geplante Bebauung als Abschluß für den bereits in der Örtlichkeit vorhanden Stichweg wirken und mit den bereits getroffenen Festsetzungen - max. zwei Vollgeschosse, Dachneigung max. 38°; Erdgeschosshöhe max. 30 cm über vorhanden Stichweg , Firstrichtung - harmonisch in die zum Teil vorhandene Bebauung integriert werden können. Die im Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche südlich des Stichweges beinhaltet diese Festzungen, so dass die geplante Bebauung lediglich eine Weiterführung des städtebaulichen Konzeptes darstellt.

Entlang der Grundstücke an der Frankfurter Straße sind keine weiteren Befreiungen für vergleichbare Fälle zu erwarten, da für eine freistehende Bebauung beim jetzigen Gebäudebestand keine Fläche vorhanden ist.

Die Erschließung ist grundsätzlich über den vorhanden Stichweg des Otterweges zuführen, der heute bereits für die ausgewiesenen Bauflächen als Erschließung auch ohne Wendehammer dient. Das fehlende Teilstück wird als private Erschließungsfläche lediglich durch eine öffentlich rechtliche Sicherung (Baulast) ausgeführt werden. Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf max. zwei Wohneinheiten ist aufgrund der Breite von ca. 3,50m des Stichweges daher von besonderer Bedeutung.

Mit der Planung wurde insbesondere auf die vorhandene Nachbarbebauung Rücksicht genommen, indem die potentielle Baufläche des Gebäudes einen Abstand von 5m zu den Grenzen aufweist. Südlich ist eine Gartenfreifläche von mindestens 6m tiefe bis zum Radweg vorgesehen.

Die betroffenen Eigentümer östlich des Grundstückes haben sowohl der Bebauung als auch der Erschließung zugestimmt und die Nachbarbebauung westlich des Grundstückes sind im Rahmen der Bauvoranfrage schriftlich angehört worden. Eine abschließende schriftliche Aussage liegt aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Da es sich hier um die Bebaubarkeit des Grundstückes im Rahmen einer Bauvoranfrage handelt, ist in einem konkreten Bauantragsverfahren nicht ausgeschlossen, dass eine geringere Ausnutzung des Grundstückes zum Tragen kommt.
In dieser Bauvoranfrage soll lediglich das maximal mögliche Baufenster und Ausnutzung des Grundstückes abgefragt und beurteilt werden.

Hinweis:
Der Antragsteller und Eigentümer hat in dem Antragsverfahren schriftlich erklärt bis zum Ende September 2009 im Falle eines positiven Bescheides das Grundstück und das vorhandene Gebäude ordnungsgemäß zu säubern und zu entsorgen bis hin zu einem Abriss des Gebäudes, sofern dies nicht saniert werden kann.

Auswirkungen auf den Haushalt

☒ Keine Auswirkungen

☐ Jährliche Folgekosten

☐ Maßnahme zuschussfähig

☐ Kosten der Maßnahme

Sachkosten: €

Personalkosten: €

Höhe des Zuschusses € %

☐ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, HAR: €

Haushaltsstelle: Lfd. Mittel: €

☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich	Betrag:	€
☐ Kreditaufnahme erforderlich	Betrag:	€
☐ 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 20.04.2009

Klaus Pipke

Anlagen

Kopie des Antragsplanes
Kopie des B-Planes
Kopie der Erklärung