



Tischvorlage

Amt: Bauordnung und Untere Denkmalbehörde
Vorl.Nr.: V/2010/1935
Datum: 21.06.2010

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	22.06.2010	öffentlich

Tagesordnung

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes V 01.34 Hennef (Sieg) - Kloster Geistingen gem. § 31 ABs.2 BauGB, Befreiung von der festgesetzten Sockelhöhe (Fertigfussbodenhöhe)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

Die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes V 1.34 Kloster Geistingen, Befreiung von der festgesetzten Sockelhöhe, wird vorbehaltlich der noch erforderlichen Nachbarbeteiligung erteilt.

Begründung

Es wurde eine Baugenehmigung für das oben genannte Grundstück für ein eingeschossiges Einfamilienwohnhaus erteilt.

Der Bauherr beantragt nun die Erdgeschossfussbodenhöhe von geplant 95,45 üNN um 0,50 m auf 95,95 üNN anzuheben.

Der Bebauungsplan lässt eine maximal zulässige Fertigfussbodenhöhe von 0,75 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (mittlere Höhe) zu.

Im Baugenehmigungsverfahren wurde bereits eine Befreiung für eine Überschreitung um 0,25 m auf 1,00 m erteilt.

Die Planung sieht vor, im Kellergeschoss des Hauses eine Garage unterzubringen, die direkt von der Waldstraße angefahren wird. In der beigefügten Ansicht ist zu erkennen, dass aufgrund

der Hanglage des Grundstückes, die Garage ca. 1,50 m unterhalb der Straße liegt. Erschwert wird die Zufahrt zusätzlich durch den sehr steilen Verlauf der Waldstraße. Ein Anheben des Gebäudes um 0,50 m würde die Zufahrt zur Garage erleichtern.

Trotz Anhebung des Erdgeschossfußbodens um weitere 0,75 m über der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe auf 95,45 üNN, überschreitet das Gebäude die im Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhe von 103,50 ü. NN nicht, sondern bleibt mit einer Höhe von 102,40 üNN noch 1,10 m tiefer als die maximal zulässig Firsthöhe.

Aufgrund der Topografie des Grundstückes wird das Gebäude in den Hang gebaut und fügt sich in das vorhandene Gelände ein, nach Süden und Westen ist nur ein ca. 7,00 m hoher Baukörper sichtbar.

Betrachtet man das Gebäude von Norden, von der Waldstraße aus, hat die sichtbare Wand mit einer Höhe von ca. 8,50 m die gleiche Höhe wie das nördlich darunter liegende Gebäude mit Satteldach.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da aber nachbarliche Belange berührt sein könnten, bedarf es der Beteiligung des nördlich angrenzenden Nachbarn.

Hennef (Sieg), den 21.06.2010

Klaus Pipke