



## Beschlussvorlage

**Amt:** Bauordnung und Untere Denkmalbehörde  
**Vorl.Nr.:** V/2011/2455  
**Datum:** 20.09.2011

**TOP:** \_\_\_\_\_  
**Anlage Nr.:** \_\_\_\_\_

| Gremium   | Sitzung am | Öffentlich / nicht öffentlich |
|---|------------|-------------------------------|
| Ausschuss für Umweltschutz,<br>Dorfgestaltung und Denkmalschutz | 18.10.2011 | öffentlich                    |

### Tagesordnung

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.1/1 Uckerath/Westerwaldstraße/Zum Siegtal/Schreinersbitze für die Bebauung von zwei Einfamilienwohnhäusern auf dem Grundstück Finkenweg 12 und Siebengebirgsblick 2

### Beschlussvorschlag

Im Rahmen der vorgelegten beiden Bauanträge für die Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern auf dem Grundstück Siebengebirgsblick 2 und Finkenweg 12 wird den beantragten Befreiungen zugestimmt.

### Begründung

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstücksteil gemäß dem Eintrag im Lageplan zwei Einfamilienwohnhäuser zu errichten.

Die Vorschriften des Bebauungsplans sehen unter anderem eine großzügige überbaubare Fläche und eine Bebauung mit einem Vollgeschoß vor.

Die Planung der beiden Häuser auf einer Grundfläche von 57,60 m<sup>2</sup> und 61,18 m<sup>2</sup> auf dem Eckgrundstück stellt eine aufgelockerte Bebauung dar. Durch die geringe Grundfläche ist es erforderlich die wirtschaftlich und notwendige Nutz- und Wohnfläche auf mehreren Ebenen zu verwirklichen, hier im ersten Obergeschoß und im Dachgeschoß.

Somit wird neben dem Erdgeschoß eine zweite Geschoßebene geplant. Das Dachgeschoß stellt kein Vollgeschoß im Sinne der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen - Bau O NRW - dar. Die Dachneigung entspricht den Vorschriften des Bebauungsplans, der keine Trauf- und Firsthöhen festsetzt.

Die Grundflächenzahl wird eingehalten, da der Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung von

1968 zu Grunde legt und die Nebenanlagen wie Zuwegungen, Terrassen, Stellplätze, etc. nicht der Grundflächenzahl hinzugezählt werden. Die Geschossflächenzahl wird jedoch aufgrund des zweiten Vollgeschoßes überschritten.

Eine alternative Planung, die dem Bebauungsplan entsprechen würde, könnte eine gleichwertige Firsthöhe erzielt werden, aber mit einem gleichzeitig massiven Erscheinungsbild des Giebels entlang der Straße Siebengebirgsblick.

Aus städtebaulichen Gründen ist daher die Befreiung der Geschossigkeit bei gleichzeitiger Ausdehnung der Baukörper nach Ost und West über die Baugrenzen hinaus zu vertreten.

Der Abstand der Gebäude vom Finkenweg mit 3,00 Meter ist ausreichend um eine Vorgartengestaltung möglich zu machen, deren Angabe und Darstellung im Baugenehmigungsverfahren gefordert wird.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird den beantragten Befreiungen abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die Überschreitung der Geschossigkeit von I auf II Geschosse, der Überschreitung der überbaubaren Fläche des Bebauungsplans und die Überschreitung der Geschossflächenzahl zur Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern auf dem Grundstück, Siebengebirgsblick 2 und Finkenweg 12 zugestimmt.

Hennef (Sieg), den 20.09.2011

Klaus Pipke

## **Anlagen**

Lageplan Haus A und Haus B  
Grundriss und Ansichten  
Ansichten Haus A und B  
Berechnung GRZ und GFZ