



Beschlussvorlage

Amt: Bauordnung und Untere Denkmalbehörde
Vorl.Nr.: V/2018/1465
Datum: 13.11.2018

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	27.11.2018	öffentlich

Tagesordnung

Befreiung von den Vorgaben des Bebauungsplans 01.10 Hennef Edgoven; hier: Befreiung von der Art der Nutzung und wegen der Lage außerhalb der überbaubaren Fläche

Beschlussvorschlag

Die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans 01.10 Hennef Edgoven bezüglich der Art der Nutzung und der Lage außerhalb der bebaubaren Flächen werden unter den genannten Auflagen/Bedingungen erteilt.

Begründung

Der Bauaufsichtsbehörde liegt ein Antrag zur Erteilung eines Vorbescheides vor.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 01.10 Hennef Edgoven im allgemeinen Wohngebiet. Die Vorgaben des Bebauungsplans sehen die Errichtung eines Wendehammers als öffentliche Verkehrsfläche in diesem Teil der Edgovener Straße vor, der in der Örtlichkeit jedoch nicht vorhanden ist und dessen Ausbau nicht mehr erforderlich ist.

Auf dem Grundstück zwischen Edgovener Straße und der Landstraße Nr. 125 sind zwei überbaubare Flächen vorgesehen, innerhalb derer bauliche Anlagen errichtet werden können.

Der Antrag umfasst 12 Einfamilienwohnhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss und zwischenliegenden Pkw-Garagen mit davorliegenden Pkw-Stellplätzen, von denen die Häuser 1 - 3 auf der im Bebauungsplan festgesetzten öffentliche Verkehrsfläche errichtet werden sollen, die im Bebauungsplan 01.10 Hennef Edgoven als Wendehammer mit

öffentlichen 12 Pkw-Stellplätze ausgewiesen ist. Hier ist die Befreiung von der Art der Nutzung erforderlich.

Die Einfamilienwohnhäuser Nr. 1 - 3 liegen außerhalb der festgesetzten bebaubaren Fläche, die Häuser Nr. 4, 5, 6, 9, und die Pkw-Garage einschließlich Pkw-Stellplatz zu Haus Nr. 9 liegen teilweise außerhalb der bebaubaren Fläche. Für die Häuser 1 - 4 sind Befreiungen aufgrund der Lage außerhalb der bebaubaren Fläche des Bebauungsplans erforderlich.

Der von der beantragten Nutzung ausgelöste Stellplatzbedarf wird durch die geplanten Pkw-Garagen und den davorliegenden Pkw-Stellplätzen gedeckt, da für jedes Einfamilienwohnhaus zwei Pkw-Stellplätze vorhanden sind.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen 12 Pkw-Stellplätze, ursprünglich im Bereich des vorgesehenen Wendehammers angeordnet, werden entlang der Edgoverer Straße, jeweils zwei zusammengefasst, in Längsaufstellung vom Bauherrn auf eigenem Grundstück errichtet.

Die beantragte Befreiung von der Art der Nutzung und der Lage einzelner Einfamilienwohnhäuser, Gebäudeteile und des Sichtschutzes außerhalb der bebaubaren Fläche des Bebauungsplans können, da die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden unter folgenden Bedingungen und Auflagen erteilt werden:

- Die 12 Pkw-Stellplätze, die parallel zur Edgoverer Straße angeordnet sind, sind bis zur Inbenutzungnahme der Einfamilienwohnhäuser in befahrbarem Zustand herzustellen und zu unterhalten und als öffentliche Pkw-Stellplätze zur Verfügung zu stellen.
- Die Grundstücksbereiche zwischen den geplanten Einfamilienwohnhäusern und der Edgoverer Straße bzw. den straßenbegleitenden Pkw-Stellplätzen sind als Grünanlage – Vorgarten - anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
- Es ist ein Bepflanzungskonzept für die nichtbebauten Flächen, Vor- und Hausgärten im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.
- Die neue Geländehöhe des Baugrundstückes Haus Nr. 12 ist an die Höhe des angrenzenden Grundstücks Edgoverer Straße 12 anzupassen.

Der Landesbetrieb Straßen NRW ist im Verfahren zu beteiligen.

Hennef (Sieg), den 13.11.2018

Klaus Pipke

Anlagen
Auszug aus der Flurkarte
Lageplan
Grundrisse
Ansichten / Schnitte Nr.7-12
Ansichten / Schnitte 1-6
Auszug aus dem Luftbild aus dem Jahr 2016
Auszug Bebauungsplan 01.10 Hennef Edgoven