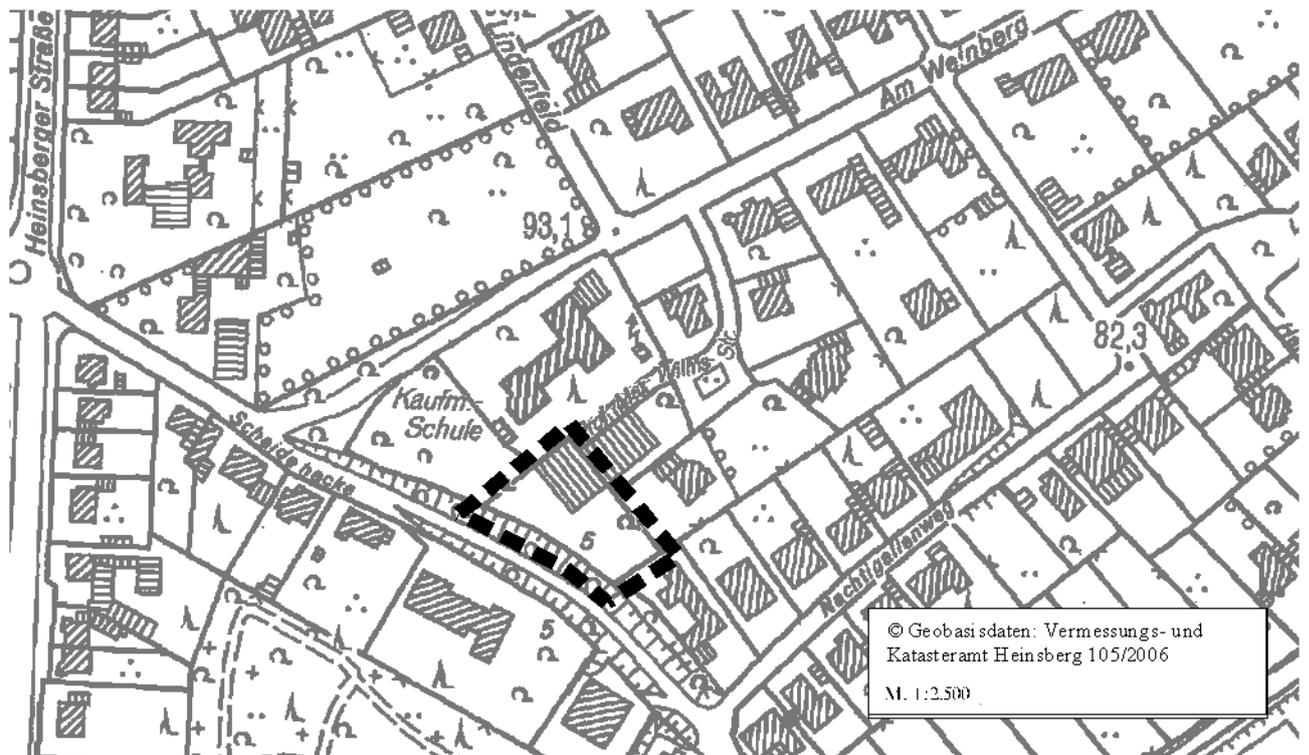


Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	22.01.2015
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	11.02.2015

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84
1. Änderung (Bereich Scheidehecke/ Am Weinberg)
Befreiung von der Festsetzung über die Traufhöhe und Abweichung von der festgesetzten Dachneigung



Sachverhalt:

Die Antragstellerin beabsichtigt, ein Einfamilienwohnhaus mit Staffelgeschoss zu errichten. Die Planung geht daher von einer Traufhöhe von 6,50 m aus. Die Firsthöhe und somit die Gesamthöhe des Wohngebäudes entsprechen den planungsrechtlichen

Festsetzungen.

Darüber hinaus soll das Dach mit einer Neigung von 22° errichtet werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 der Stadt Geilenkirchen in der Fassung der 1. Änderung. Im Plan ist die maximale Traufhöhe mit 4,50 m festgesetzt. Um hier eine Überschreitung um 2 m zu ermöglichen, wäre die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Darüber hinaus schreibt der Bebauungsplan eine Dachneigung von größer/gleich 30° vor. Die geplante Neigung von 22° kann daher nur realisiert werden, wenn von der örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Abs. 5 BauO NRW abgewichen wird.

Befreiung nach Baugesetzbuch (BauGB)

Nach den Vorschriften des BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung würden durch eine Befreiung von den Festsetzungen hinsichtlich der Traufhöhe die Grundzüge der Planung nicht berührt. Darüber hinaus wäre sie städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Tatbestandsvoraussetzungen sind erfüllt, insbesondere sind die Grundzüge der Planung nicht berührt und die städtebauliche Vertretbarkeit ist gegeben. Die Befreiung wäre auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, insbesondere ergibt sich durch die Erhöhung der Traufe kein Konflikt mit dem Abstandsflächenrecht, da die Abstandsflächen nach wie vor auf dem eigenen Grundstück liegen würden und eine Beeinträchtigung nachbarlicher Rechte in dieser Hinsicht ausscheidet.

Die Antragstellerin hat darüber hinaus die Eigentümer zweier angrenzender Grundstücke (siehe Lageplan) beteiligt.

Der Eigentümer des südöstlich angrenzenden Grundstücks erhebt keine Bedenken gegen die Planung.

Der Eigentümer des Grundstücks Professor-Max-Wilms-Straße 5 hat jedoch mitgeteilt, die Bauabsichten der Antragstellerin nicht zu akzeptieren. Allerdings führt er hierzu keine Gründe an. Bei dem Wohngebäude mit der Hausnummer 5 handelt es sich um ein gestaffeltes Gebäude (mit Flachdach). Diese Bauweise wurde ebenfalls nur dadurch ermöglicht, indem entsprechende Befreiungen erteilt wurden.

Für die Umgebung würde das geplante Gebäude der Antragstellerin kein Fremdkörper darstellen. Wie bereits erwähnt steht auf dem Grundstück Prof.-Max-Willms-Straße 5 ein Gebäude mit Staffelgeschoss und Flachdach und auch in Richtung der Straße Am Weinberg befindet sich ein mehrgeschossiges Wohngebäude mit Flachdach.

Abweichung nach Bauordnung

Die örtliche Bauvorschrift über die Dachgestaltung (Dachneigung) wurde nach § 86 Abs. 4 BauO NRW seinerzeit als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im vorliegenden Fall soll die geplante Unterschreitung der Dachneigung erfolgen, um eine mediterrane Gestaltung des Gebäudes zu erreichen. Außerdem wird dadurch sichergestellt, dass die festgesetzte Firsthöhe von 10 m nicht überschritten wird. Darüber hinaus befinden sich in der näheren Umgebung bereits Gebäude (mit Flachdach), die von der festgesetzten Dachneigung abweichen.

Beschlussvorschlag:

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 84 der Stadt Geilenkirchen wird hinsichtlich der Traufhöhe antragsgemäß erteilt. Der Abweichung von der örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich der Dachneigung wird antragsgemäß zugestimmt.

Anlagen:

Antrag auf Befreiung vom 20.11.2014
Ansichten
Stellungnahme Nachbar vom 17.12.2014
Lageplan

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Herr Michael Jansen, 02451 629-207)