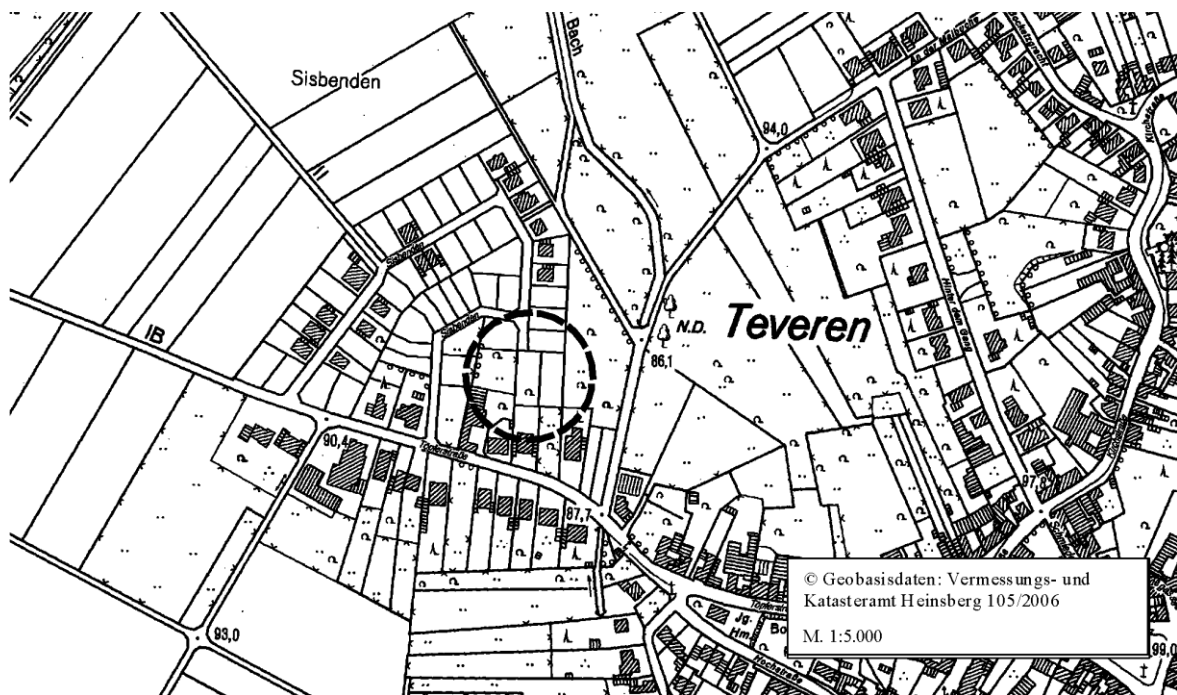


Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	11.06.2015
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	24.06.2015

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 (Teveren-Sisbenden) - Errichtung eines Einfamilienwohnhauses



Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, in der Straße „Sisbenden“ ein Einfamilienwohnhaus zu errichten. Geplant ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Zeltdach. Um das Haus im sogenannten „Toskanastil“ errichten zu können, soll mit Traufhöhe und Dachneigung von den Vorgaben des maßgeblichen Bebauungsplanes abgewichen werden. Darüber hinaus möchte man für die Bebauung eine Fläche außerhalb des Baufensters in Anspruch nehmen.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.

83 Geilenkirchen-Teveren (Sisbenden). In diesem Plan ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baufenster (mit Baugrenze) festgesetzt. Das Baufenster verläuft in diesem Bereich des Bebauungsplans in Nord-Süd-Richtung.

Der Antragsteller möchte von diesem Bebauungsverlauf abweichen und sein Wohnhaus außerhalb des Baufensters errichten.

Im Plan ist die maximale Traufhöhe mit 4,50 m festgesetzt. Um hier eine Überschreitung um 1,50 m (auf 6 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 Dachneigung 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 Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Antragsteller möchte am Plangebietsrand bauen. Hier sind nur Einzelhäuser zulässig, wodurch eine aufgelockerte Bebauung herbeigeführt und der Grundzug der Planung bestimmt wird. Die bisher realisierten Wohnhäuser folgen diesem Grundzug, so dass städtebaulich ein einheitlicher, harmonischer Straßenzug entstanden ist.

Das in Rede stehende Baugrundstück liegt an einem Stichweg und hat mit seiner Lage am Übergang zwischen dem Baugebiet „Sisbenden“ und der historisch gewachsenen Bebauung entlang der Töpferstraße eine gewisse Scharnierwirkung.

Dieser Wirkung wird das bereits vorhandene Wohngebäude „Sisbenden 16“ gerecht, das ebenfalls zweigeschossig ist und wurde im Toskanastil erbaut wurde. Dieses Haus diente als Vorbild für die aktuell vorliegende Planung.

Für die Errichtung des Gebäudes „Sisbenden16“ hatte der Rat der Stadt Geilenkirchen am 28.09.2005 bereits eine entsprechende Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze und der maximal festgesetzten Traufhöhe erteilt. Darüber hinaus wurde von der Dachneigung abgewichen. Einhergehend mit der Erteilung der Abweichung wurde damals bereits erörtert, wie eine potenzielle Nachbarbebauung aussehen könnte. Damit wurde auch die Möglichkeit eröffnet, die aktuelle vorliegende Planung zu realisieren.

Aus Sicht der Verwaltung würden durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, da es mit dem Nachbargebäude „Sisbenden 16“ bereits ein entsprechendes Vorbild gibt. Außerdem wurden bereits im Verfahren von 2005 nachbarliche Interessen ausreichend gewürdigt.

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 und würde so eine harmonische Ergänzung zum Nachbargebäude darstellen.

Beschlussvorschlag:

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Geilenkirchen wird hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze und der Traufhöhe antragsgemäß erteilt.

Der Abweichung von der örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich der Dachneigung wird antragsgemäß zugestimmt.

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