

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	31.01.2019
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	20.02.2019

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63.1 der Stadt Geilenkirchen (Süggerath „Auf dem Tecker,“) hinsichtlich der Überschreitung der im B-Plan festgesetzten Traufhöhe

1. Sachverhaltsdarstellung

Es ist von einer Privatperson auf dem Grundstück Gemarkung Süggerath, Flur 2, Flurstück 168, Auf dem Tecker 6 ein Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage geplant. Das Gebäude soll als Flachdachbau mit 2 Geschossen erstellt werden, wobei das obere Geschoss ein sogenanntes Staffelgeschoss umfasst. Die Attika des Staffelgeschosses bemisst eine Höhe von ca. 6,35 m bezogen auf die Straße Auf dem Tecker im mittigen Bereich des Baugrundstücks. Die Attika des zweiten Geschosses bei einem Gebäude dieser Bauweise ist gleichzusetzen mit einer Traufe.

Das von der Straße Auf dem Tecker abfallende Gelände des Grundstücks soll im Bereich hinter dem Gebäude angefüllt werden. Der im Bebauungsplan festgesetzte 5,00 m breite Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll höhenmäßig unverändert bleiben. Das angefüllte Gelände soll vor Erreichen dieses Streifens durch eine Stützwand abgefangen werden.

2. Zulässigkeit nach Bebauungsplan

2.1. Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe

Das oben genannte Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 63.1 der Stadt Geilenkirchen (Süggerath „Auf dem Tecker“). In dem Bebauungsplan ist die maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt mit 3,50 m. Außerdem setzt der Bebauungsplan als gestalterische Festsetzung geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30-40° fest. Damit verstößt das in Rede stehende Bauvorhaben in zweifacher Hinsicht gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Geplant ist nämlich ein Gebäude mit Flachdach und nicht mit geneigtem Dach. Die geplante Traufhöhe mit ca. 6,35m überschreitet die maximal zulässige Traufhöhe von 3,50 m. Damit ist das Bauvorhaben nicht ohne weiteres genehmigungsfähig.

2.1.1. Abweichung von der vorgeschriebenen Dachneigung

Die vorgeschriebene Dachform mit geneigten Dächern ist als einzig mögliche Dachgestaltung nicht mehr zeitgemäß, wie zahlreiche Bauvorhaben aus der jüngsten Zeit belegen. Es gibt - bezogen auf das konkrete Umfeld mit seiner insoweit sehr heterogenen Bebauung- keinen Grund, an der ausschließlichen Bebauung mit geneigten Dächern festzuhalten.

Geplant ist, im Rahmen der Baugenehmigung die erforderliche Dachneigungsfestsetzung im Bebauungsplan zu erteilen gemäß §73 Abs. 1 BauO NW vor 2019.

Zuständig hierfür ist der Bürgermeister der Stadt Geilenkirchen (Funktion untere Bauaufsichtsbehörde), da es sich bei der Dachgestaltungsregelung um eine solche handelt, die ihre Ermächtigungsbasis in der Bauordnung hat. Eines Ratsbeschlusses bedarf es hierzu nicht.

2.1.2. Befreiung von der festgesetzten maximalen Traufhöhe im Bebauungsplan 63.1

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nur erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sie städtebaulich vertretbar ist und sie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

2.1.2.1. Grundzüge der Planung werden nicht berührt

Die Platzierung der Gebäude soll sich zur Straße Auf dem Tecker hin orientieren. Es sollen Gebäude für Wohnzwecke entstehen und Einzelhäuser sollen als offene aufgelockerte Bauungen wirken.

Durch das geplante Bauvorhaben ist eine Verletzung der Grundzüge der Planung nicht erkennbar.

Zwischenergebnis:

Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

2.1.2.2. Städtebauliche Vertretbarkeit

Zu den in §1 Abs. 6 BauGB aufgeführten öffentlichen Belangen gehören auch die Belange des Personen- und Güternahverkehrs. In direkter Nachbarschaft zum Baugrundstück verläuft im Nord- Westen die Bahnlinie Aachen- Düsseldorf.

Um hier keine Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs eintreten zu lassen, ist es wichtig, dass auch bei der geplanten Veränderung des hinteren Geländes auf dem Baugrundstück keine erheblichen, zusätzlichen Oberflächenwässer Richtung Bahngrundstück fließen.

Soweit das Grundstück versiegelt werden soll wird das Oberflächenwasser, anders als heute, nicht mehr in Richtung Bahn fließen, sondern in den Straßenkanal eingeleitet. Insoweit ist eine Verringerung des Oberflächenwassers zu erwarten.

Im hinteren Bereich wird der im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und auf Dauer als solcher erhalten. An der Schnittstelle zwischen Gartenbereich und Pflanzstreifen ist eine versickerungsfähige Mulde vorzusehen, die Oberflächenwässer aufnimmt.

Unter diesen Gegebenheiten ist von einem größeren Oberflächenabfluss in Richtung Bahn nicht auszugehen.

Andere Anhaltspunkte im Hinblick auf eine städtebauliche Unverträglichkeit sind nicht ersichtlich.

Zwischenergebnis:

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

2.1.2.3. Würdigung nachbarlicher Interessen

Eine Beeinträchtigung der privaten Nachbarschaft ist nicht ersichtlich, zumal die abstandflächenrechtlichen Vorschriften nach der Bauordnung zum linksseitig benachbarten, bebauten Grundstück eingehalten sind. Die Nachbarschaft des Bahngrundstücks im Nord-Westen wurde unter Punkt 2.1.2.2. erörtert. Im Übrigen sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, die nachbarliche Interessen berühren könnten.

Zwischenergebnis:

Die Befreiung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

3. Ergebnis:

Die Voraussetzungen für eine Erteilung einer Abweichung im Hinblick auf die Dachform liegen vor.

(Zuständigkeit Bürgermeister).

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe liegen auch vor.

Beschlussvorschlag:

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63.1 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe wird antragsgemäß erteilt.

Anlagen:

1. Antrag auf Befreiung
- 2 a. Auszug aus der Grundkarte
- 2 b. Lageplan
- 2 c. Bebauungsplan Nr. 63.1 der Stadt Geilenkirchen
- 2 d. Lageplan des Gebäudes auf dem Grundstück
- 3 a. Erdgeschoss
- 3 b. Obergeschoss
- 4 a. Vorderansicht
- 4 b. Rückansicht
- 5 a. Seitenansicht rechts
- 5 b. Seitenansicht links
6. Schnitt

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Frau M. Dismon, 02451/629 212)