

Damen und Herren  
des  
Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

## **Beratungsvorlage**

zu TOP **10.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften  
am 16.10.2007

## **Bauvorhaben „In der Meer 15“ in Meerbusch-Büderich Zustimmung zu Befreiungen**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt stimmt den erforderlichen planungsrechtlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51BD sowie von der dazugehörigen Gestaltungssatzung Nr. 8 in Zusammenhang mit der Bauvoranfrage Az : 268-0/2007 Bebaubarkeit des Grundstückes „In der Meer 15“ zu.

### **Begründung:**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 BD. Planungsrechtlich setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener zweigeschossiger Bauweise mit einer durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest.

Das Grundstück befindet sich im Dreiecksbereich der Straße In der Meer und dem beginnenden Fuß - und Radweg Kirchpfad. Sowohl östlich als auch westlich verläuft die Baugrenze direkt angrenzend an diese öffentlichen Verkehrsflächen. Im Norden ist das Grundstück durch den spitzwinkligen Zusammenschluss zuvor genannter öffentlicher Verkehrsflächen begrenzt. Dieser Zchnitt macht es schwierig, dem Grundstück eine angemessene Architektur zuzuführen.

Geplant ist ein Einfamilienhaus in zweigeschossiger Bauweise mit Dachgeschoß als zurückspringendem Staffelgeschoss. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt 77 qm. Daraus ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 156 qm eine **Überschreitung** der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,4 auf 0,49 sowie eine **Überschreitung** der GFZ von 0,8 auf 0,98. Durch die Festsetzung der Trauf - (6,50m bei 2 Vollgeschossen) und Firsthöhe (9,50m bei Vollgeschossen) im Rahmen der Gestaltungssatzung ist ein Satteldach mit gleicher Neigung der Dachflächen zulässig.

Die hier vorgeschlagene Lösung eines zweigeschossigen Gebäudes mit Staffelgeschoss stellt unter Berücksichtigung des ungünstigen und a-typischen Grundstückszuschnittes eine an diesem Standort städtebaulich gelungene Lösung dar, weil durch das Zurückspringen im Bereich des Staffelgeschosses sowie des, leicht mit Dachüberstand geneigten, Pultdaches dem Gebäude eine möglicherweise erdrückendere Wirkung genommen wird. In einem vorgeschlagenen Materialmix aus Klinkerfassade im Bereich der Zweigeschossigkeit sowie dem Verputzen des Staffelgeschossbereiches stellt sich das Gebäude dar. Die vorgeschlagene Gestaltung ist mehr als akzeptabel und entspricht zeitgemäßer Architektur. Die Material- und Farbwahl der äußeren Gestaltung wird im Baugenehmigungsverfahren einvernehmlich abgestimmt. Die Abstandflächen können auf eigenem Grundstück bzw. auf öffentlicher Verkehrsfläche nachgewiesen werden.

**Lösung:**

Der Ausschuss nimmt die Inhalte der Bauvoranfrage im Hinblick auf die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung zur Kenntnis und stimmt den erforderlichen Befreiungen - Überschreitung der GRZ und GFZ sowie Änderung der Dachform und Materialwahl unter Berücksichtigung der noch erforderlichen Abstimmungen - zu.

Dieter S p i n d l e r