

Beschlussvorlage

Fachbereich V

Aktenzeichen: 63.1/01319/2004/VG-1

Vorlage Nr.: BV/1146/2018

Vorlage für die Sitzung			
Feuerwehr-, Bau- und Vergabeausschuss	Entscheidung	18.12.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:
keine

Haushaltmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:
Gebühren im bauaufsichtlichen Verfahren

1. Beschlussvorschlag:

Der Feuerwehr-, Bau- und Vergabeausschuss stimmt dem Antrag auf Befreiung nach § 13 von der Gestaltungssatzung für das Grundstück Pützstraße 15, Gemarkung Rheinbach, Flur 30, Flurstück 325 zu.

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Der Bauherr plant auf dem Grundstück in der Gemarkung: Rheinbach, Flur: 30, Flurstück: 325 die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem o.a. Flurstück. Hierfür beantragt er folgende Befreiungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung für die nachstehenden Sachverhalte:

1. Die Gauben auf der Südseite des Satteldachs sind vom Dachende lediglich 1,65 m statt 2,00 m entfernt.
2. Die Breite der jeweils äußeren Dachgauben auf der Südseite beträgt 3,00 m statt maximal 1,50 m.

Gemäß § 4 Abs. 7 der Gestaltungssatzung sind Einzelgauben nur bis zu einer Breite von 1,50m zulässig, der Mindestanstand zu den Dachenden muss mind. 2,00m betragen.

Das Gebäude ist städtebaulich nur vom Altstadtplatz wahrnehmbar, da es gegenüber der Junkergasse zurück versetzt errichtet wird und sich weitere –bebaute- Grundstücke vor dem Gebäude befinden (siehe Lageplan). Zum Altstadtplatz werden die Festsetzungen der Gestaltungssatzung vollumfänglich eingehalten.

Um eine den Anforderungen an die Landesbauordnung genügende Belichtung der Wohnräume im Dachgeschoss gewährleisten zu können, ist es erforderlich entsprechend bemessene Fensterflächen herzustellen. Diese könnten in mehreren Einzelgauben liegen, was wiederum gegen § 4 Abs. 4 und 6 verstieße, da Dachgauben symmetrisch senkrecht zu den Fensterachsen anzuordnen sind und sich dem Format der Fensteröffnungen des Gebäudes anpassen müssen. Alternativ können die Gauben –wie geplant- breiter gestaltet werden.

Gemäß § 13 der Gestaltungssatzung kann von den Vorschriften erteilt werden, wenn die vorgesehene Abweichung mit der allgemeinen Zielsetzung der Satzung vereinbar ist.

Die südliche Fassade (siehe Anlage) ist städtebaulich kaum wahrnehmbar, da sie –wie bereits beschrieben- nicht unmittelbar an der Straße angeordnet ist und sich eine Bebauung davor befindet. Der Bebauungsplan setzt zur Junkergasse eine 2-geschossige Bauweise fest, so dass bei einem potenziellen Neubau auf den südlich angrenzenden Grundstücken, die Fassade gar nicht mehr sichtbar wäre.

Die Zielsetzung der Gestaltungssatzung wird durch die beantragte Befreiung nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung empfiehlt daher, das Einvernehmen zur Befreiung von der Gestaltungssatzung herzustellen.

Rheinbach, 21.11.2018

Stefan Raetz
Bürgermeister

Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin

Anlagen:

Lageplan
Ansicht Junkergasse (ohne südliche vorgelagerte Bebauung)
Ansicht Altstadtplatz