



## Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
III / 63.20.01	2023/214	22.11.2023

BERATUNGSFOLGE			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Umwelt- und Planungsausschuss	07.12.2023	Entscheidung	öffentlich

**Bauantrag zum Neubau jeweils eines Mehrfamilienwohnhauses  
(6 WE und 4 WE) auf dem Grundstück Hauptstraße 35 b+c**  
- **Beschluss über die Ausnahme von der Veränderungssperre**  
- **Beschluss über Abweichungen und Befreiungen**

### **Beschlussvorschlag:**

#### Beschluss über die Ausnahme von der Veränderungssperre

Einer Ausnahme von der Veränderungssperre zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“ wird zugestimmt.

#### Beschluss zur Befreiung von der Überschreitung der Baugrenze

Hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze zum Innenhof wird einer Befreiung zugestimmt.

#### Beschluss zur Abweichung von der Traufhöhe

Hinsichtlich der geplanten Überschreitung der Traufhöhe im Bereich des Zwerchgiebels und des Querhauses wird einer Abweichung zugestimmt.

#### Beschluss zur Abweichung von der Firsthöhe

Hinsichtlich der geplanten Überschreitung der Firsthöhe wird einer Abweichung zugestimmt.

Beschluss zur Abweichung von der Unzulässigkeit von Wohnungen im Erdgeschoss  
Hinsichtlich der geplanten Wohnungen im Erdgeschoss wird einer Abweichung zugestimmt.

Beschluss zur Abweichung der Dachausbildung

Den Abweichungen von den Festsetzungen des § 11 der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“, hier die Dachausbildung, wird seitens der Gemeinde Ostbevern zugestimmt.

Beschluss zur Abweichung der Gebäudesockel

Der Abweichung von den Festsetzungen des § 5 der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“, hier der anzulegenden Gebäudesockel, wird zugestimmt.

---

**Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

keine

---

**Gleichstellung:**

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja  nein

---

**Sachdarstellung:**

Mit Eingangsdatum vom 20.11.2023 ist der Bauantrag für das genannte Bauvorhaben eingegangen. Der entsprechende Lageplan ist als Anlage 01, die Ansichten als Anlagen 02 beigefügt.

Veränderungssperre

In der Sitzung des Gemeinderates am 14.02.2023 wurde die Verlängerung der Veränderungssperre der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“ um ein Jahr, bis zum 25.03.2024 beschlossen.

Das Bauvorhaben widerspricht aus Sicht der Verwaltung nicht den Planungszielen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“. Somit ist eine Ausnahme von der Veränderungssperre zu beschließen.

Grundsätzlich befürwortet die Gemeinde Ostbevern das geplante Bauvorhaben und die Verdichtung an der Hauptstraße, allerdings sind nach Prüfung der Unterlagen Abweichungen und Befreiungen hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“ festgestellt worden. Durch das Änderungsverfahren der 7. Änderung soll die Ausweisung des derzeitigen Kerngebietes im Bebauungsplan (Bereich entlang der Hauptstraße) überarbeitet und an die heutige Bauweise angepasst werden. Die nachfolgenden Festsetzungen sollen aus Sicht der Verwaltung entsprechend geändert werden.

#### Beschluss zur Befreiung von der Überschreitung der Baugrenze

Durch das geplante Bauvorhaben wird die Baugrenze zum Innenhof geringfügig überschritten.

Hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze zum Innenhof wird einer Befreiung zugestimmt, weil das zukünftige Änderungsverfahren für die 7. Änderung die Baugrenzen erweitern soll.

#### Beschluss zur Abweichung der Traufhöhe

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ setzt eine maximale Traufhöhe von 7,00 m fest. Im Bereich der Zwerchgiebel (Treppenhaus) wird die Traufhöhe jedoch überschritten. Die Traufhöhe im Bereich der Zwerchgiebel liegt bei 7,60 m.

Hinsichtlich der geplanten Überschreitung der Traufhöhe im Bereich der Zwerchgiebel wird einer Abweichung zugestimmt, da es sich um untergeordnete Baukörper handelt und derartige Abweichungen bereits in der Vergangenheit auch im Umfeld des geplanten Bauvorhabens zugelassen worden sind. Besonders im Bereich der Treppenhäuser sind aufgrund der notwendigen Barrierefreiheit Abweichungen oftmals unausweichlich.

#### Beschluss zur Abweichung der Firsthöhe

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ setzt eine maximale Firsthöhe von 10,00 m fest. Das geplante Mehrfamilienhaus hat eine Firsthöhe von 10,23 m. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich mit 0,23 m um eine geringfügige Überschreitung der Firsthöhe, die optisch nicht wahrnehmbar ist. Bereits in dem Baugebiet „Kohkamp III“ ist eine Firsthöhe von 10,20 m für Mehrfamilienhäuser festgesetzt worden.

Hinsichtlich der geplanten Überschreitung der Firsthöhe wird einer Abweichung zugestimmt.

#### Beschluss zur Abweichung von der Unzulässigkeit von Wohnungen im Erdgeschoss

Gemäß Bebauungsplan sind Wohnungen nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig und im Erdgeschoss möglich, wenn die Wohnungen von der Hauptstraße abgewandt errichtet werden. Die städtebauliche Zielsetzung dieser Festsetzung beinhaltet die Ver-

meidung von Wohnungen in den Erdgeschossbereichen um den Ortskern zu stärken. Da es sich um eine rückwärtige Bebauung handelt, ist die Festsetzung hier nicht zur Umsetzung des Ziels relevant.

Hinsichtlich der geplanten Wohnungen im Erdgeschoss wird einer Abweichung zugestimmt.

#### Beschluss zur Abweichung der Dachausbildung

Die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ legt in § 11 fest, dass die breiteste Stelle der Gaube mindestens 2 m vom Ortgang entfernt sein muss.

Die geplanten Gauben halten die geplanten 2 m vom Ortgang nicht ein. Da das städtebauliche Erscheinungsbild insgesamt gewahrt bleibt und in neueren Bebauungsplänen eine Entfernung von lediglich 1 m festgesetzt ist, beabsichtigt die Gemeinde Ostbevern, der Abweichung von der Dachausbildung zuzustimmen.

#### Beschluss zur Abweichung der Gebäudesockel

Die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ legt in § 5 fest, dass bei Neubauten Gebäudesockel anzulegen sind und ihre Höhe 0,50 m nicht überschreiten darf.

Der Abweichung von den Festsetzungen des § 5 der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“, hier des anzulegenden Gebäudesockels, wird analog anderer Bauvorhaben im direkten Umfeld an der Hauptstraße, zugestimmt.

Die nachfolgenden Aspekte sind seitens des Kreisbauamtes zu prüfen und umsetzen, sollen hier aber erwähnt werden:

#### Anordnung der Stellplätze

Die für das Bauvorhaben nachgewiesenen Stellplätze liegen sowohl auf dem eigentlichen Baugrundstück als auch auf dem benachbarten Flurstück. Gemäß § 48 Abs. 1 BauO NW sind die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen. Hierfür ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulast) einzutragen. Aus Sicht der Verwaltung ist die Anordnung der Stellplätze unkritisch zu sehen.

#### Verkehrliche Erschließung

Die dauerhafte verkehrliche Anbindung des Baugrundstückes an die Hauptstraße ist durch eine öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulast) herzustellen.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der notwendigen Anpflanzung von Bäumen, auch in den Stellplatzbereichen, eingehalten werden.

---

Karl Piochowiak  
Bürgermeister

Moritz Hillebrand  
Fachbereichsleitung

Kristina Hollmann  
Sachbearbeitung

---

#### Anlagen

Vorlage 2023/214, Anlage 01 - Lageplan zum Bauvorhaben

Vorlage 2023/214, Anlage 02 - Ansichten