

Sitzungsvorlage Nr. 0289/2012



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Steinberg	14.01.2013	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	15.01.2013	öffentlich

Neubau Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, Lenzweg 29 in Steinberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die beantragte Befreiung von der Erdgeschossfußbodenhöhe bei dem Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Lenzweg 29 wird hergestellt.
2. Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser entweder auf dem Grundstück durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung oder durch Einleitung in den Vorfluter schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

Sachverhalt

Die Bauvorlagen für das Zweifamilienhaus mit Doppelgarage wurden im Kenntnisgabeverfahren eingereicht. Für den fraglichen Bereich gilt der Bebauungsplan „Teichackerweg Süd“.

Es wurde folgender Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung gestellt:
Befreiung Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) anstatt 303,70 m = 303,00 m

Der Antrag wird wie folgt begründet:

Um einen rollstuhlgerechten Zugang zu schaffen und den Durchgang Wohnhaus Garage Heizraum zu ermöglichen.

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wurde im Planteil des Bebauungsplans nicht formell festgelegt. Sind in einem Bebauungsplan keine EFH-Werte formell festgesetzt, müssen der Planer und die Baurechtsbehörde die zulässige EFH eigenständig anhand des vorhandenen Geländes ermitteln. Um dieses Vorgehen zu vereinfachen, wurden als Orientierungswerte nachträglich für die einzelnen Grundstücke EFH-Werte vom Bebauungsplanverfasser ermittelt.

Die EFH wurde bei dem Grundstück Lenzweg 29 auf 303,70 NN festgelegt und kann als Orientierungswert herangezogen werden.

Für die rechtliche Beurteilung der First- und Traufhöhe muss von der vom Planer festgesetzten EFH von 303,00 NN als Bezugshöhe ausgegangen werden. Daraus ergeben sich nach den eingereichten Planunterlagen folgende First- und Traufhöhe:

Firsthöhe: $311,62 \text{ NN} - 303,00 \text{ NN} = 8,62 \text{ m}$
Traufhöhe: $308,20 \text{ NN} - 303,00 \text{ NN} = 5,20 \text{ m}$

Im Bebauungsplan sind für Pultdächer festgelegt: Firsthöhe mit 8,00 m, Traufhöhe 4,50 m, Staffelgeschoss 4,00 m. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist erforderlich.

In der Umgebungsbebauung wurden schon Befreiungen von den entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 des Baugesetzbuches wegen Überschreitung der Traufhöhe in Verbindung mit der Absenkung der EFH erteilt.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Vorhaben fügt sich städtebaulich ein. Belange der Gemeinde werden nicht berührt. Die Erschließung ist gesichert.

Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser entweder auf dem Grundstück durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung oder durch Einleitung in den Vorfluter schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

Anlage/n:
1 Lageplan, 1 Grundriss, 1 Schnitt, 2 Ansichten