

Sitzungsvorlage Nr. 0350/2013



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Steinberg	06.05.2013	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	14.05.2013	öffentlich

Neubau Einfamilienhaus mit Doppelcarport, Lenzweg 20 in Steinberg

Beschlussvorschlag

1. Bei dem Einfamilienhaus mit Doppelcarport auf dem Grundstück Lenzweg 20 wird das Einvernehmen der Gemeinde erteilt:
 - für die beantragte Befreiung von der Erdgeschossfußbodenhöhe (300,90 NN statt 301,40 NN) und der damit verbundenen Traufhöhenüberschreitung von 50 cm,
 - für die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche mit den Dachvorsprüngen vom Wohnhaus und vom Doppelcarport bis 1,50 m,
 - für die beantragten Geländeauffüllungen unter der Voraussetzung, dass die Pflanzbindung eingehalten und die vorhandenen Bäume nicht gefährdet werden.
2. Für die Entfernung eines mit Pflanzbindung ausgewiesenen Obstbaumes wird das Einvernehmen nicht erteilt.
3. 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

Das Bauvorhaben für das Einfamilienwohnhaus mit Doppelcarport und Zisterne auf dem Grundstück Lenzweg 20 wurde im Kenntnissgabeverfahren eingereicht. Für den fraglichen Bereich gilt der Bebauungsplan „Teichackerweg Süd“.

Es wurde folgender Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung gestellt:

Absenkung der EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) um Kniestock erhöhen zu können, Dachvorsprung Haus im Norden und Carport zur Straße, Entfernung eines Baumes, Aufschüttung im Terrassenbereich im Südosten über 1 m

Der Antrag wird wie folgt begründet:

Die Traufhöhe ist mit 4,20 ab einer EFH vorgeschrieben. Diese EFH darf unterschritten werden. Dies wurde hier in Anspruch genommen, um den Kniestock erhöhen zu können, um bei der relativ kleinen Giebelbreite einen vernünftigen Dachausbau bis nach außen ausführen zu können.

Im Bereich Süd-Ost ist auf Grund des natürlichen Geländeverlaufs die Aufschüttung, trotz Hausabsenkung, mehr als 1 m notwendig. Sie ist an manchen Stellen bis maximal 1,20 m notwendig.

Das Haus wurde im Norden auf Baugrenze gesetzt, dadurch ragt der Dachvorsprung hier über Baugrenze ebenso wie durch die leichte Drehung des Carports das Dach des Carports zur Straße über Eck übersteht. Durch die Lage des Hauses entfällt ein Baum, der laut Bebauungsplan erhalten werden soll. Allerdings kann von der Bauherrschaft nicht erwartet werden, das Haus nur deshalb 3 m näher zur Straße zu schieben und dadurch wertvollen Platz im Westen und Süden zu verlieren. Vor allem auch da die Bauherrschaft und deren zwei Kinder hörgeschädigt sind und sich dadurch mehr im Garten aufhalten, als vielleicht andere. Zum Ausgleich sollen an anderer Stelle zwei bis drei Bäume aus der Pflanzliste neu erstellt werden.

Der Antrag bezieht sich auf folgende Bebauungsplanbestimmungen:

Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen (Ziffer A 8)

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 20 auf 301,40 NN festgelegt und kann als Orientierungswert herangezogen werden.

Für die rechtliche Beurteilung der First- und Traufhöhe muss von der vom Planer festgesetzten EFH von 300,90 NN als Bezugshöhe ausgegangen werden. Danach ergibt sich nach den eingereichten Planunterlagen folgende First- und Traufhöhe:

Firsthöhe: $308,78 \text{ NN} - 300,90 \text{ NN} = 7,88 \text{ m}$

Traufhöhe: $305,60 \text{ NN} - 300,90 \text{ NN} = 4,70 \text{ m}$

Im Bebauungsplan ist für Satteldächer festgelegt: Firsthöhe 9,00 m, Traufhöhe 4,20 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.

Überbaubare Grundstücksflächen (Ziffer A 5)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Nr. 1, 2 der Landesbauordnung, zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wände, Erker, Balkone usw. dürfen die Baugrenze bis maximal 1,50 m überschreiten.

Nach den eingereichten Planunterlagen wird mit den Dachvorsprüngen die 1,50 m - Grenze nicht überschritten.

Pflanzbindung (Ziffer A 12)

Die im Lageplan eingetragenen Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen (Ziffer B 2)

Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 1 m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 31 Absatz 1 des Baugesetzbuches möglich. Für die Zufahrten zu den Garagen sind die erforderlichen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände auf den Nachbargrundstücken vorzunehmen.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach dem Bebauungsplan sind Aufschüttungen über 1 m nur in begründeten Fällen möglich. Mit den beantragten Auffüllungen soll der vorhandene Geländeverlauf ausgeglichen werden.

Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist, die vorhandenen natürlichen Geländeunterschiede so weit wie möglich zu erhalten und an den Grundstücksgrenzen auf einen harmonischen Ausgleich zum Gelände auf den Nachbargrundstücken zu achten. Des Weiteren sind die mit Pflanzbindung ausgewiesenen Obstbäume zu erhalten.

Die Durchführung des Bebauungsplans führt zu keiner offenbar nicht beabsichtigten Härte. Innerhalb des Baufensters lässt sich gut ein Einfamilienhaus erstellen, ohne dass ein Baum gefällt und das Gelände bis zur Grundstücksgrenze aufgefüllt werden muss. Bereits bei dem Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück Lenzweg 22 wurde von der Gemeinde Wert darauf gelegt, dass durch die beantragten Geländeauffüllungen die Pflanzbindung eingehalten und die vorhandenen Bäume nicht gefährdet werden.

Gegen die beantragte Befreiung von der Erdgeschossfußbodenhöhe bestehen städtebaulich keine Bedenken.

Die Überschreitung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit den Dachvorsprüngen bis 1,50 m wird durch den Bebauungsplan abgedeckt.

Anlage/n:

1 Lageplan, 1 Grünplan, 1 Schnitt, 4 Ansichten