

ANTRAG AUF ABWEICHUNG

Beschreibung des Bauvorhabens

Das Wohnhaus von ~~Friedrich Steger~~ wird in einer filigranen, klassischen Holzskelettbauweise in 2½-geschossiger Bauweise (KG+EG+DG), die auf ausgewogenen Proportionen und einem bewährten Bausystem beruht, errichtet. Das Kellergeschoß wird in einer Stahlbeton-Fertigteilbauweise ausgeführt.

Die schwarze Holzfachwerkkonstruktion wird mit weiß verputzten Leichtbauwänden sowie wandhohen Verglasungen ausgefacht. Das Dach wird mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen eingedeckt. Damit wird ein harmonisches Gesamtbild erreicht. Die weiten Dachüberstände sowohl im Giebel als auch an der Traufe realisieren den konstruktiven Holzschutz und dienen dem notwendigen Sonnenschutz.

Von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Weidhelle“ 2. Änderung wird eine Abweichung beantragt:

Punkt B 1.3 – Drenpelhöhen

Drenpelhöhe: B-Plan: max. 0,30 m geplant: 1,55 m

Begründung:

Aus der oben beschriebenen Konstruktionsbauweise, dem architektonischen Konzept sowie der Definition im Bebauungsplan (gemessen von OKFFB DG bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) leitet sich die Drenpelhöhe von 1,55 m ab.

Aufgrund des orthogonalen Konstruktionsrasters von 2,30 m des DAVINCI-Systems, dem Verlauf der Baugrenzen sowie der aufwendigen Baugrubengestaltung und deren Sicherung (starke Hanglage) konnte eine max. Breite des Wohnhauses von 9,36 m gewählt werden.

Um dem gewünschten Raumbedarf der Bauherrin zu entsprechen, wurde ein Dachgeschoss konzipiert, welches diese Drenpelhöhe (Innenhöhe = 1,16 m), zur Anordnung der Schlaf- und Aufenthaltsräume, benötigt (LBO § 43).

Eine Ausführung des Wohnhauses mit einer Kniestockhöhe von 0,30 m würde die Nutzbarkeit sehr beeinträchtigen sowie die Proportionen und somit das Erscheinungsbild des Wohnhauses tiefgreifend stören. Bei Einhaltung des Bebauungsplanes ist eine sinnvolle Nutzung des Dachgeschosses nicht möglich.



Die weit ausladenden Dachüberstände an der Traufe kaschieren diesen Drempel allerdings, so dass dieser von außen nur noch 53 cm (OKFFB DG bis UK Dachüberstand) wahrzunehmen ist – siehe Schnitt Blatt-Nr. 05.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe von 4,50 m wird 20 cm unterschritten. Der Grundgedanke/Planungswille des B-Plans bleibt erhalten.

Die Höhenfestlegungen des B-Plans werden eingehalten. Die maximal mögliche Anzahl von drei Vollgeschossen wird ebenfalls durch die 2-vollgeschossige Planung unterschritten.

Die Ausführung eines Wohnhauses mit drei Vollgeschossen sowie einen Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoß mit 30 cm Drempelhöhe und 38° Dachneigung (das entspricht der maximal zulässigen Kubatur, würde die jetzige Planung um 1,47 m in der Traufwandhöhe und 2,38 m in der Firsthöhe überschreiten – siehe Schnitt Blatt-Nr. 05.

Damit steht der geplante Baukörper nicht im Widerspruch zum Bebauungsplan.

Die Änderung der Drempelhöhe wäre nur sehr kostenintensiv zu realisieren. Dies ist wirtschaftlich nicht sinnvoll und würde zu einer unbeabsichtigten Härte gegenüber der Bauherrin führen.

Durch die gegebenen Abstände wird die Privatsphäre der Nachbarn nicht beeinträchtigt.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Wir bitten dem Abweichungspunkt zuzustimmen, um der Bauherrin ein Wohnhaus entsprechend ihrer Vorstellungen und Bedürfnisse und dem daraus resultierenden höheren Wohnwert verwirklichen zu können.

Öffentliche Belange sollten daher, unter wohlwollender Berücksichtigung der oben genannten Kriterien, der Abweichung nicht entgegenstehen.

Die Abweichung ist daher unter Würdigung nachbarlicher Interessen städtebaulich vertretbar und mit den Planungsgrundsätzen sowie öffentlichen Belangen vereinbar.