

für die Ortsgemeinde Zimmerschied

AZ:

28 DS 16/ 0016

Sachbearbeiter: Herr Schuster

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Zimmerschied	öffentlich	11.02.2020

Antrag auf Abweichung von der maximal zulässigen Traufhöhe bei der Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück „Am alten Wasserhaus 8,,**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück „Am alten Wasserhaus 8“ ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage vorgesehen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am alten Wasserhaus“ und weicht hinsichtlich der bergseitigen Traufhöhe von dessen Festsetzungen ab.

Maximal zulässig ist eine Traufhöhe von 4,50 m gemessen von der höchsten bergseitig an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Diese Festsetzungen wurden nach der Begründung zum Bebauungsplan getroffen, damit keine überdimensionierten Baukörper entstehen und nur eine 1 ½ geschossig wirkende Bauweise entsteht.

Gemäß der vorgelegten Planung beträgt die bergseitige Traufhöhe bei dem Vorhaben 5,255 m. Das geplante Vorhaben stellt ein zweigeschossiges Wohngebäude dar.

Der Abweichungsantrag wird seitens der Antragsteller wie folgt begründet:

Die geplante Höheneinordnung des Wohnhauses ist auf Grund der vorhandenen Bodensituation des Baugrundstückes gewählt worden.

Gemäß Bodengutachten besteht die Schicht zwischen $\sim 0,10\text{m}$ und $\sim 0,45\text{m}$ unter Geländeoberkante besteht aus Hangschutt, verwittertem Fels und Fels und ab $\sim 0,45\text{m}$ unter Geländeoberkante nur noch aus verwittertem Fels und Fels.

Das Haus in der Höhenlage tiefer zu setzen ist nicht sinnvoll und würde unnötig hohe Kosten verursachen.

Auch hat das Gelände einen nur leichten Anstieg, sodass Berg- und Talseite nur auf gering unterschiedlicher Höhe liegen.

Aus diesen Gegebenheiten ergibt sich eine bergseitige Traufhöhe von $5,255\text{m}$.

Die im Bebauungsplan unter 2.1.4 festgesetzte bergseitige Traufhöhe von max. $4,50\text{m}$ wird um $0,76\text{m}$ überschritten.

Die im Bebauungsplan angegebene Traufhöhe von $7,50\text{m}$ auf der Talseite und $4,50\text{m}$ auf der Bergseite ist auf dem fast ebenen Grundstück nicht realisierbar.

Die überschrittene Traufhöhe befindet sich auf der straßenabgewandten Seite an der direkt Wald angrenzt und ist somit so gut wie nicht einsehbar.

Alle anderen Festsetzungen wie die talseitige Traufhöhe und die Firsthöhe werden eingehalten und sogar unterschritten.

Ich beantrage hiermit eine Befreiung von der festgesetzten bergseitigen Traufhöhe.

Die Einhaltung der bergseitigen Traufhöhe würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen. Die Befreiung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und ist städtebaulich vertretbar.

Das Baugesetzbuch enthält unter § 31 folgende Regelungen zu Ausnahmen und Befreiungen:

„(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder*
- 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder*
- 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde*

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Bisher wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am alten Wasserhaus“ in einem Fall von der maximal zulässigen Traufhöhe abgewichen. Betroffen war dort die Traufhöhe im Bereich von untergeordneten Nebendächern.

Seitens der Ortsgemeinde Zimmerschied ist bis spätestens 19.03.2020 über das Einvernehmen nach § 36 BauGB zur beantragten Abweichung von der maximal zulässigen bergseitigen Traufhöhe zu beraten.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Zimmerschied stellt das Einvernehmen zur beantragten Abweichung von der maximal zulässigen bergseitigen Traufhöhe her.

- Ja
- Nein

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

Anlagen:

Planunterlagen