

für die Ortsgemeinde Arzbach

AZ:

1 DS 16/ 0068

Sachbearbeiter: Herr Schwabach

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Arzbach	öffentlich	28.06.2021

Antrag auf Baugenehmigung**Vorhaben: Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses****Gemarkung: Arzbach, Im Silberkütchen 2****Flur: 17, Flurstück: 6/11****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Es ist die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses (12,53 m x 12,03 m) vorgesehen. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Silberkütchen“ der Ortsgemeinde Arzbach. In dem Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1999 ist die eingeschossige Bauweise festgesetzt. Als zulässige Dachform enthält der Ursprungsbebauungsplan die Festsetzungen Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, gegeneinander versetztes Pultdach wobei der Höhenversatz max. 1,25 m betragen darf. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Silberkütchen“ wurden die Festsetzungen im Jahr 2013 in der Weise geändert, dass auch Flachdächer zugelassen werden und für Flachdachkonstruktionen unter gewissen Voraussetzungen auch die Zweigeschossigkeit festgesetzt wird. Auch enthält der Bebauungsplan die ergänzende Festsetzung, dass bei zweigeschossiger Bauweise auch flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 ° bis 20 ° zulässig sind, wenn die Firsthöhe max. 7,50 m beträgt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Silberkütchen“ ist seit 21.03.2013 rechtsverbindlich.

Der Antragsteller beabsichtigt sein Zweifamilienwohnhaus in zweigeschossiger Bauweise mit einer flach geneigten Dachkonstruktion, Dachneigung 10 ° Firsthöhe an der Südseite (hangseitig Richtung der Straße „Im Silberkütchen 5,24 m), Firsthöhe an der Nordseite (talseitig Richtung zur Gemeindestraße „Westerwaldstraße“ am natürlichen Gelände 9,22 m; am abgegrabenen Gelände 10,26 m zu errichten. Aufgrund von überschlägigen Sichtungen der Bauakten des im Bebauungsplangebiet „Silberkütchen“ vorhandenen Baubestandes der Wohnhäuser konnte festgestellt

werden, dass in der Straße „Im Silberkütchen 7“ sowie in der „Westerwaldstraße“ hinsichtlich der Zweigeschossigkeit und Baugestaltung mit flach geneigten Pultdächern vergleichbare Wohngebäude gebaut wurden bei denen die Beurteilung erfolgte, dass die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Silberkütchen“ seit 21.03.2013 angewendet werden können.

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Silberkütchen“ ist die zulässige Firsthöhe von 7,50 m zeichnerisch festgesetzt, wobei in dieser Darstellung ein ebener Geländeverlauf skizziert wird. Es wird daher erforderlich, dass hinsichtlich der festgesetzten zulässigen Firsthöhe von max. 7,50 m der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bauplanungsrechtlich zugestimmt wird. Dieser Befreiung kann zugestimmt werden, da die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Silberkütchen“ zur Ermittlung der zulässigen Firsthöhe enthaltene Skizze nicht umfassend den steil ansteigenden Geländeverlauf enthält, welcher die Überschreitung der Firsthöhe ursächlich beeinflusst. Südlich des Baugrundstücks ist die Gemeindestraße „Westerwaldstraße“ vorhanden. In der Nachbarschaft angrenzende Wohnhäuser werden durch die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe nicht beeinträchtigt.

Fristablauf gem. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB 19.07.2021

Beschlussvorschlag:

Zu der beabsichtigten Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück in der Gemarkung Arzbach, Im Silberkütchen 2 (Flur 17, Flurstück 6/11) wird der Erteilung einer Befreiung von der in der 3. Änderung des Bebauungsplans „Silberkütchen“ festgesetzten Firsthöhe von max. 7,50 m bauplanungsrechtlich gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt und das erforderliche Einvernehmen in Verbindung mit § 36 BauGB hergestellt.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister