

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 60/1576/2023

Verantwortung: Reuter, Marielle

**Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - In den Tannenäckern 24
Bauvoranfrage: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage
Grundstück: In den Tannenäckern 24, Mutschelbach, Flst.Nr. 3707**

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Gemeinderat	17.04.2024	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat wolle über die Bauvoranfrage diskutieren und entsprechend des dargestellten Sachverhalts beschließen.

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Oberer Sonnenberg“ in Karlsbad-Mutschelbach und ist daher nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Der Bauherr stellt im Rahmen einer Bauvoranfrage zwei Einzelfragen.
Die Verwaltung beantwortet die Fragen wie folgt und gibt diese dem Gremium zur Diskussion.

1. Kann im Hinblick auf Ziff. 7.3 Abs. 4 S.3 des Bebauungsplans eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden, um die Bezugshöhe im Einzelfall um weitere +0,75m wegen der besonderen topographischen Lage zu erhöhen?

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe) erfolgt im Zusammenspiel mit der Bezugshöhe. Die Bezugshöhen sind als maximal zulässige Höhe über der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, festgesetzt und orientieren sich damit an der Höhenlage der neu geplanten Straßen.

Auf Grund der Hanggeometrie gibt es regelmäßig besondere topographische und planerische Besonderheiten. Für derartige Fälle wurde im Bebauungsplan auch der Hinweis aufgenommen, dass im Einzelfall Korrekturen notwendig sein können.

Eine topographische Besonderheit ist die starke Steigung entlang der Erschließungsstraße über das gesamte Grundstück hinweg. Der Niveauunterschied von der oberen zur unteren Grundstücksgrenze beträgt 2,60 m. Die Steigung bei den anderen Grundstücken entlang der Erschließungsstraße bewegt sich, abgesehen von einigen wenigen Grundstücken, im Bereich von 0,8 bis zu 1,80 m.

Neben topographischen Besonderheiten ergeben sich noch planerische Besonderheiten. Anders als nahezu alle anderen Grundstücke wird das vorliegende Grundstück nicht von einer längs dem Hang laufenden Straße erschlossen, sondern von einer quer zum Hang verlaufenden Straße. Da die Bezugshöhe auf der Mitte der Straße in der Mitte des Gebäudes gemessen wird, hat dies Auswirkungen auf die Ermittlung der Bezugshöhe.

Ein hier errichtetes Gebäude steht hangseitig tiefer als andere Gebäude. Ein Gebäude mit einem Vollgeschoss und sinnvoll nutzbarem DG ist so hangseitig nicht möglich.

Es fehlen ca. 75 cm. Die Konzeption des Bebauungsplans (hangseitig I+D, talseitig II+D) geht so nicht auf.

Da vorliegend hangseitig das Gebäude wegen der besonderen topographischen Lage außerhalb der Geländeoberfläche nicht die Höhe eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss + Dach erreicht, geht der Entwurf nicht von einer Bezugshöhe von +0,8 m (laut Bplan), sondern +1,55 m aus. Hierfür wäre jedoch eine Befreiung zu erteilen. Die Befreiung führt aber nicht zu einer höheren Lage in Bezug auf die Geländeoberfläche, als bei anderen Gebäuden. Es findet nur eine Angleichung statt. Viele Gebäude ragen hangseits weiter aus der Oberfläche heraus.

Da die Erhöhung der Bezugshöhe auch keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke hat, sieht die Verwaltung eine entsprechende Befreiung als städtebaulich vertretbar an.

2. Kann für die Dachneigung von 12 Grad eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt werden?

Ein Pultdach mit 15° Neigung hat zur Folge, dass auf der Seite des Pultdachfirstes eine sehr

hohe Gebäudewand entsteht. Um dem entgegenzuwirken soll das Obergeschoss eingerückt werden, zudem soll die Dachneigung von 15° auf 12° verringert werden.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass bei Doppelhäusern ausnahmsweise Pultdächer mit einer Dachneigung von 12° zugelassen werden können. Da das Gebäude die Maße eines Doppelhauses hat, sieht die Verwaltung dies als städtebaulich vertretbar an.

Zusammenfassend:

Die zwei beantragten Befreiungen lösen die Probleme, die durch die besondere topographische Lage und die planerischen Besonderheiten entstehen. Sie ermöglichen eine gute Besonnung, eine hinreichende Barrierefreiheit, ein proportionales Erscheinungsbild und eine hinreichende Nutzung des Dachgeschosses.

Die Thematik wurde am 19.03.2024 im OR Mutschelbach vorberaten, und eine entsprechende Beschlussempfehlung einstimmig ausgesprochen.

Die Verwaltung empfiehlt daher den beiden Befreiungen nach Sachverhalt gemäß § 31 Abs. 2 BauGB (Bezugshöhe, planungsrechtliche Festsetzungen) und gemäß § 56 Abs. 5 LBO (Dachneigung, örtliche Bauvorschrift) zuzustimmen.

Anlagenverzeichnis:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt/Darstellung Höhen