

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	12.10.2020
Aktenzeichen:	52100-17 FB2-bue	Vorlage Nr.	2-2537/20/17-205

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsgemeinderat	29.10.2020	öffentlich	Entscheidung

Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Bebauungsplan "Kirchenberg"

Sachverhalt:

Es liegt ein Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf den Grundstücken Gemarkung Jünkerath, Flur 20, Flurstücke 104 und 105, Donnerkaul, vor. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchenberg, 1. Änderung“. Wegen der Bebauung der beiden Grundstücke 104 und 105 ist eine Vereinigungsbaulast erforderlich. Es wird ein Antrag auf bauplanungsrechtliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wg. Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um 1,39 m, anstatt 6,00 m auf 7,39 m, beantragt. Die Genehmigung des Bauantrages erfolgt durch die Kreisverwaltung als Untere Bauaufsichtsbehörde.

Begründung:

Auf dem Baugrundstück ist der Neubau eines Einfamilienhauses geplant. Das Gebäude soll in eingeschossiger Bauweise errichtet werden, um später ein barrierefreies, altersgerechtes Wohnen zu ermöglichen. Der Höhenunterschied des Grundstücks vom tiefsten zum höchsten Geländepunkt beträgt rd. 9,50m. Um auf dem Baugrundstück die geplante Bebauung zu ermöglichen, ist die Oberkante des Fußbodens bezogen auf den Bezugspunkt Achse Straße/Mitte Gebäudefront 4,24m über Straßenniveau geplant. Dadurch ergibt sich eine Traufhöhe von 7,39m über der Straße. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine maximale Traufhöhe von 6,00m festgesetzt. Aufgrund der eingeschossigen Bauweise mit flach geneigtem Dach (22°) wird die maximal zulässige Firsthöhe von 11,00m mit 9,66m noch deutlich unterschritten. Damit wird das Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Begrenzung des Maßes zur baulichen Nutzung in der Höhe trotzdem erreicht (siehe auch Anlage zum Befreiungsantrag). Sofern das Gebäude die Traufhöhe von 6,00m Höhe über OK Straße einhalten müsste, wären umfangreiche Erdarbeiten und Stützmauern zur Verwirklichung des Bauvorhabens notwendig.

Beschlussvorschlag 1:

Der Ortsgemeinderat erteilt das Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem Vorhaben und stimmt der beantragten Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wg. Überschreitung der Traufhöhe um 1,39 m, anstatt 6,00 m auf 7,39 m, zu.

Beschlussvorschlag 2:

Der Ortsgemeinderat **versagt** das Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem Vorhaben und stimmt der beantragten Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wg. Überschreitung der Traufhöhe um 1,39 m, anstatt 6,00 m auf 7,39 m, **nicht** zu.

Sonderinteresse/Ruhen des Stimmrechts:

Es wird auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung hingewiesen.

