

## SITZUNGSVORLAGE

<b>Fachbereich:</b>	Bauen und Umwelt	<b>Datum:</b>	11.11.2020
<b>Aktenzeichen:</b>		<b>Vorlage Nr.</b>	<b>2-2570/20/12-200</b>

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss	25.11.2020	öffentlich	Entscheidung

### Bauanträge / Bauvoranfragen

#### Sachverhalt:

Für das Grundstück Gemarkung Lissingen, Flur 4, Flurstück-Nr. 33/37 wurde vor einigen Monaten ein Antrag auf Errichtung von zwei Wohngebäuden mit Kellergaragen und Stellplätzen gestellt. Beim ersten Antrag wurde zusätzlich die Zustimmung zur Überschreitung der Traufhöhe von 6,50 m um 2,32 m auf 8,82 m beantragt. Weiterhin wurde die Zustimmung zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um 5 m beantragt.

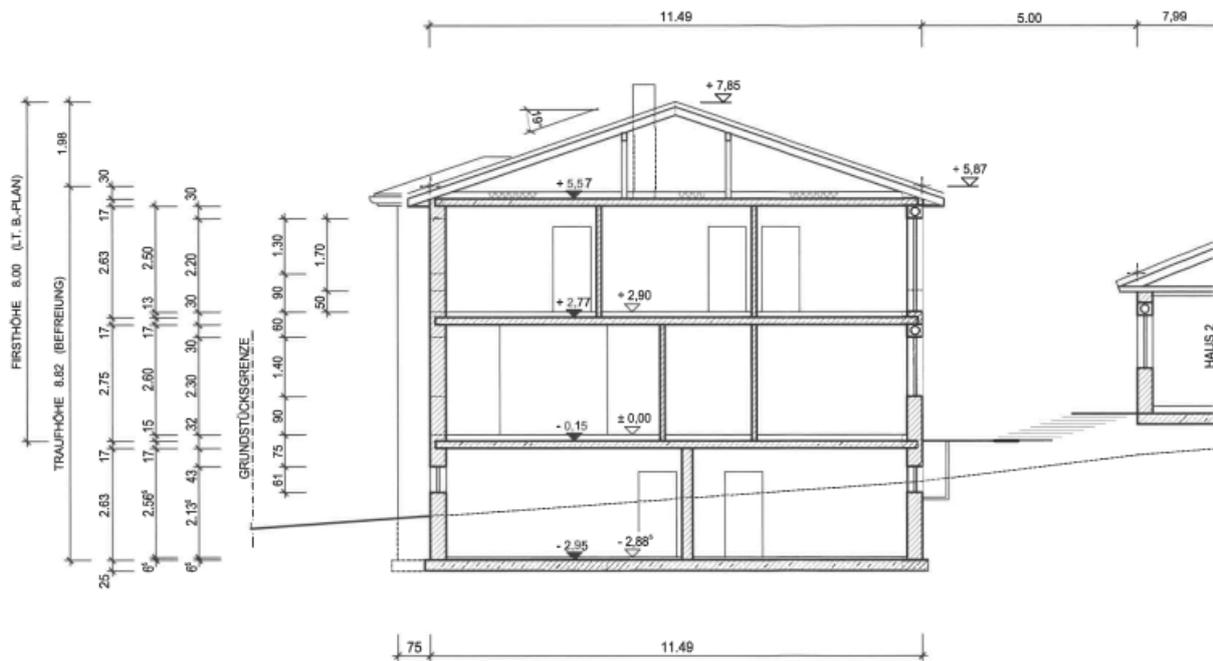
Der Bauausschuss des Stadtrates Gerolstein hatte das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB in der Sitzung am 22.07.2020 abgelehnt und den Anträgen auf Überschreitung der Traufhöhe wie auch der rückwärtigen Baugrenze nicht zugestimmt. Auf die Niederschrift wird verwiesen.

Die Bauherren haben nun einen überarbeiteten Bauantrag vorgelegt – verbunden mit dem Antrag auf Zustimmung einer Abweichung zur Traufhöhe.



Aufgrund der Grundstückssituation kann nicht ohne Keller gebaut werden; wenn aber mit Keller gebaut wird, muss die Traufhöhe auf den Kellerrohfußboden bezogen werden. Inzwischen ist im gleichen Baugebiet ein Wohnhaus mit 2,38 m Abweichung bei der Traufhöhe genehmigt und gebaut worden.

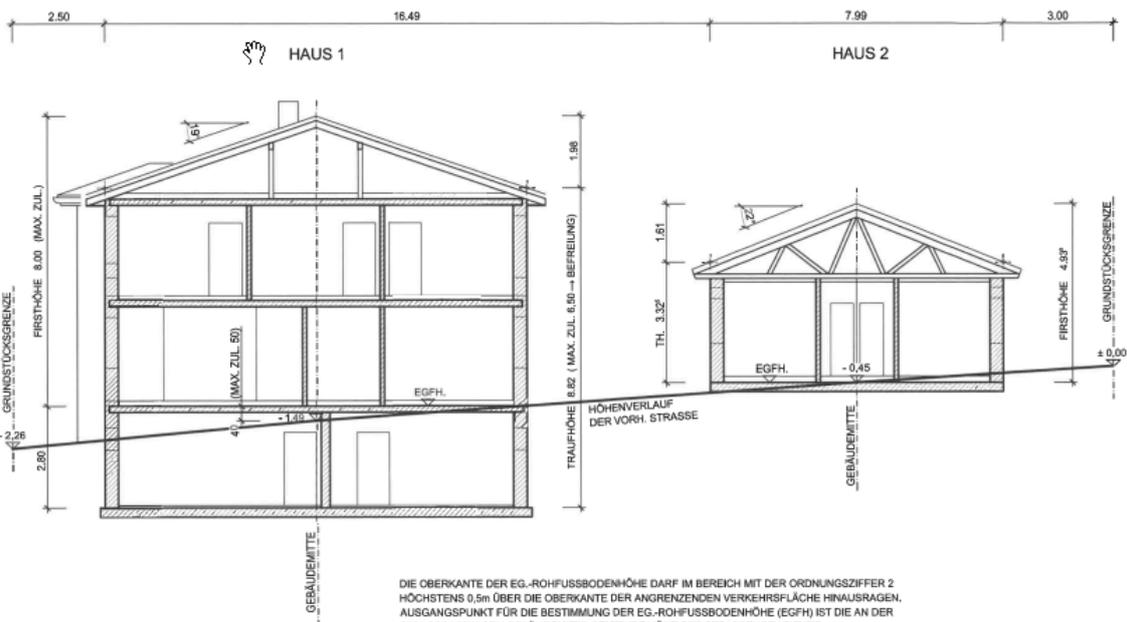
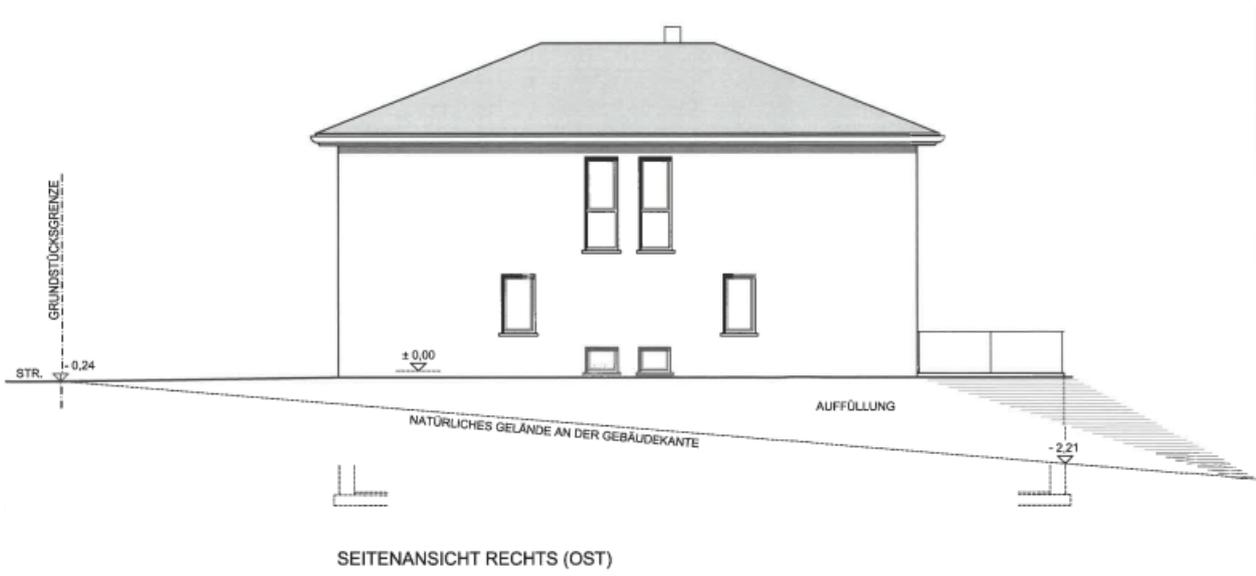
Die Höhenlage zur Straße und die Firsthöhe werden lt. Bebauungsplan eingehalten.



SCHNITT A-A



SEITENANSICHT LINKS (WEST)



DIE OBERKANTE DER EG.-ROHFUSSBODENHÖHE DARF IM BEREICH MIT DER ORDNUMGZIFFER 2 HÖCHSTENS 0,5m ÜBER DIE OBERKANTE DER ANGRENZENDEN VERKEHRSLÄCHE HINAUSRAGEN, AUSGANGSPUNKT FÜR DIE BESTIMMUNG DER EG.-ROHFUSSBODENHÖHE (EGFH) IST DIE AN DER STRASSENSEITIGEN GEBÄUDEMITTE GELTENDE HÖHE DER STRASSENGRADIENTE.



Aus Sicht der Verwaltung ist die Abweichung von der Traufhöhe begründet. Im Bebauungsplan ist hierzu unter Ziffer 2 Absatz 3 folgendes festgesetzt:

- (3) Die zur Talseite hin liegenden Außenwandflächen der Gebäude dürfen eine Traufhöhe (= TH) von 6,50 m - gemessen ab Oberkante des Untergeschoßrohfußbodens (Untergeschoß = Geschöß unter dem Erdgeschoß) - nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist als das Abstandsmaß zwischen Oberkante Untergeschoßrohfußbodens und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Da die Traufhöhe von der Oberkante des Untergeschoßrohfußbodens berechnet wird und nicht ab Bodenplatte, wird nach den Festsetzungen von einem Kellergeschoß ausgegangen. Dies schließt jedoch automatisch eine – obwohl ausdrücklich zulässig – zweigeschossige Bauweise aus, was aus Sicht der Verwaltung einen Widerspruch in sich birgt. Darüber hinaus wurden im Baugebiet bei anderen Baumaßnahmen auch eine Abweichung von der Traufhöhe genehmigt, auch wenn die Berechnung der Traufhöhe dort nicht von der Oberkante des Untergeschoßrohfußbodens, sondern von der natürlichen Geländeoberfläche berechnet wird.



Da die Firsthöhe und auch das Baufenster eingehalten werden, sollte den Bauherren die Abweichung von der Traufhöhe genehmigt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss erteilt auf Vorschlag der Verwaltung das Einvernehmen nach § 36 BauGB zum vorgelegten Bauantrag und erteilt die Zustimmung zur Erhöhung der Traufhöhe von 6,50 m um 2,32 auf 8,82 m.

**Sonderinteresse/Ruhen des Stimmrechts:**

Es wird auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung hingewiesen.