

## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

<b>Gremium:</b>	Bauausschuss	<b>Datum:</b>	07.12.2020
<b>Behandlung:</b>	Entscheidung	<b>Aktenzeichen:</b>	
<b>Öffentlichkeitsstatus</b>	öffentlich	<b>Vorlage Nr.</b>	2-2570/20/12-200
<b>Sitzungsdatum:</b>	25.11.2020	<b>Niederschrift:</b>	12/BA/016

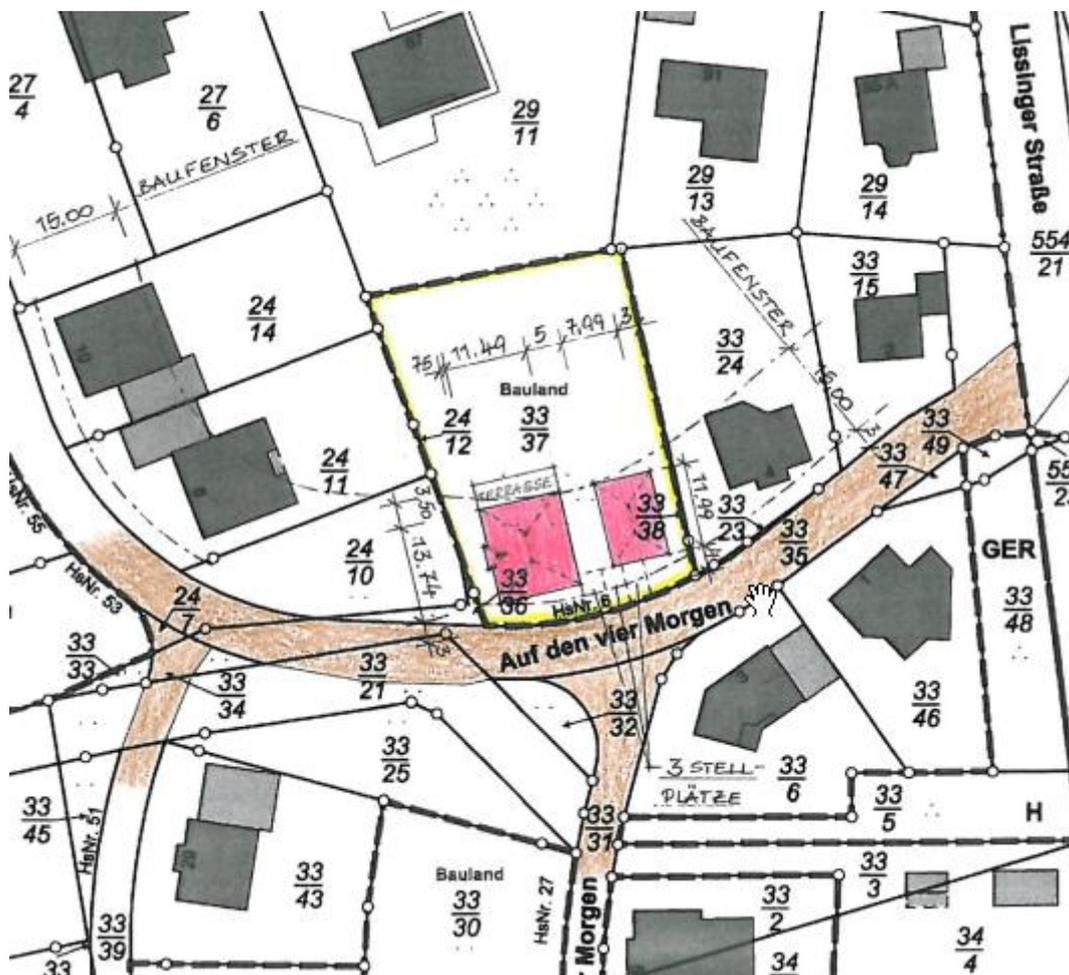
### Bauanträge / Bauvoranfragen

#### 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.

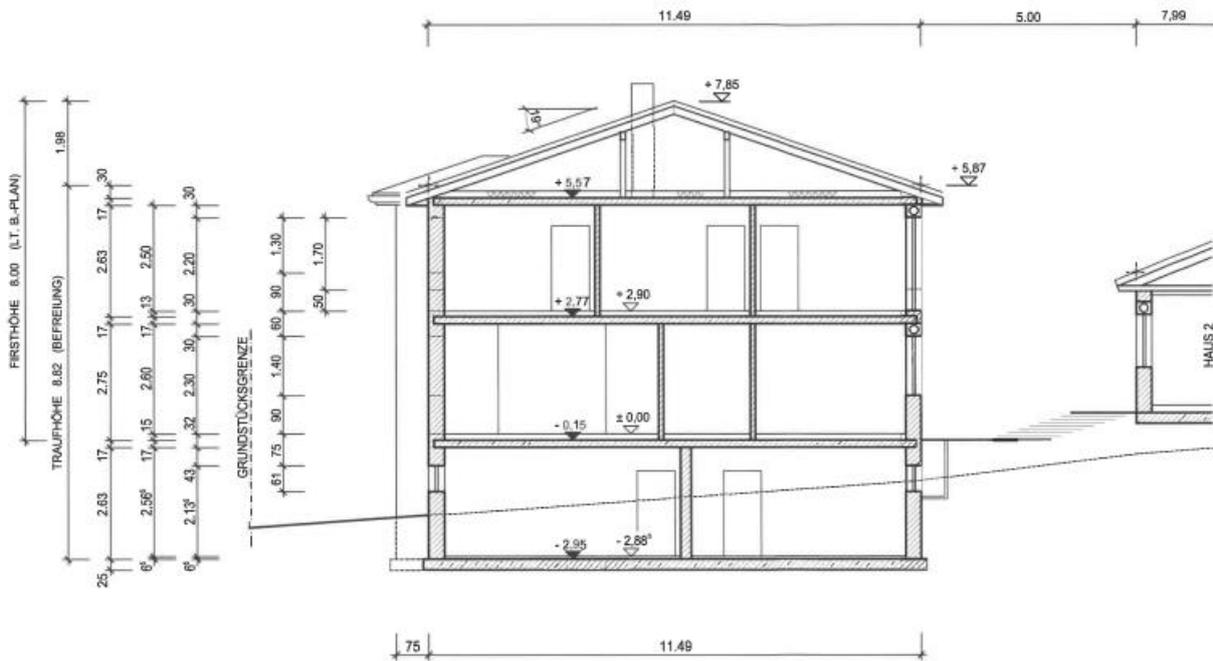


Stadt Gerolstein

Seitens der Bauherren wird die Überschreitung der Traufhöhe wie folgt begründet:

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 Firshöhe werden lt. Bebauungsplan eingehalten.

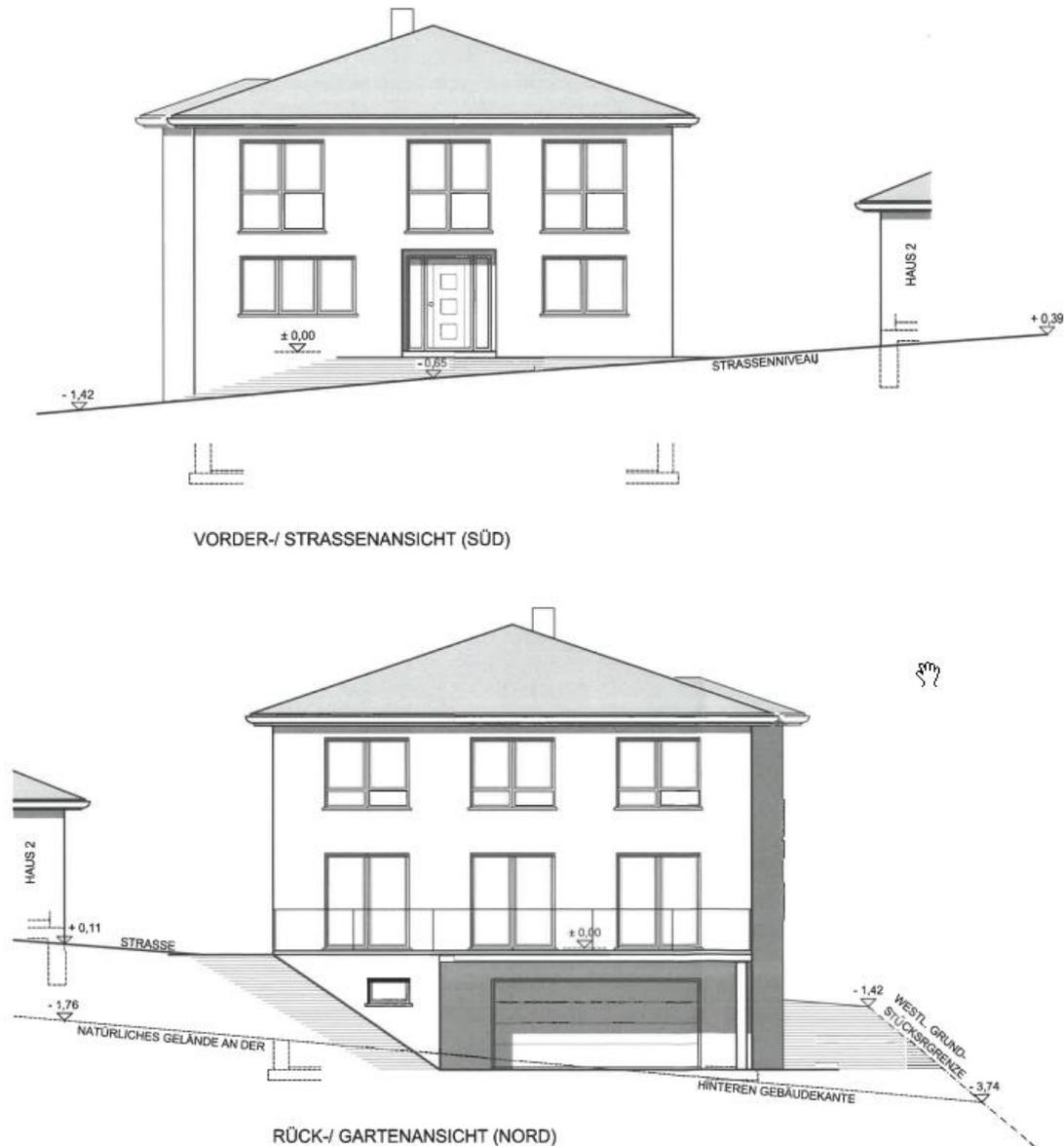


SCHNITT A-A



SEITENANSICHT LINKS (WEST)





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 Untergeschoßrohfußboden 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.

## Stadt Gerolstein



(Beispielfoto)

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

Es wird darüber diskutiert, ob über diesen Einzelfall entschieden werden sollte oder die Änderung des Bebauungsplans abgewartet werden kann. Stadtbürgermeister Uwe Schneider weist auf die Dringlichkeit für den Bauherrn hin und bittet unter Berücksichtigung des schwierigen Geländes heute eine Entscheidung zu treffen. Die 1. Beigeordnete Frau Irmgard Dunkel weist darauf hin, dass der Beschluss am 22.07.2020 mit einer Enthaltung ordnungsgemäß gefasst wurde. Die Regelungen sollten generell getroffen werden und nicht im Einzelfall.

### **Beschluss:**

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.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

Ja: 9 Enthaltung: 2