

Amt:	Abteilung 4 - Bauen und Umwelt
Bearbeiter:	Tanja Seyl

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	18.02.2021	

Bauantrag_Nebau eines Einfamilienwohnhauses, Am Sonnenhang

Sachverhalt:

Baustelle: Am Sonnenhang 25, 66851 Linden

Projekt: Neubau eines Einfamilienwohnhauses

Baugeb. gem. BauNV Allgemeines Wohngebiet **Plan-Nr.** 362/23

Baukosten: €

Stellungnahme der Bauverwaltung:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| ☐ | § 30 BauGB Bebauungsplan..... Wohngebäude..... Genehmigungsfrei |
| ☒ | § 30 BauGB sonstige Vorhaben |
| ☐ | § 34 BauGB Ortsbereich |
| ☐ | § 34 Abs. 4 BauGB Abrundungssatzung |
| ☐ | § 35 BauGB Außenbereich |
| ☒ | Einwände ja / keine |

Die straßenseitige Wandhöhe überschreitet die lt. Bebauungsplan zugelassene Wandhöhe von 7,00m um 1,31m. Der Bauherr hat diesbezüglich einen Befreiungsantrag eingereicht.

Begründung des Bauherren:

„Gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.3.4 des Bebauungsplanes ist eine Anhebung der Wandhöhe im Bereich „A“ um max. 3,50m zulässig, wenn die Obergeschosse um wenigstens 3,00m gegenüber dem darunterliegenden Geschoß zurücktreten. Da es sich bei dem geplanten Gebäude um ein zweigeschossiges Wohnhaus handelt, welches gänzlich einen Abstand von 3,06m zur straßenseitigen Baugrenze aufweist ist in unseren Augen die in 1.3.4 beschriebene, sowie im Schnitt A-A des Bebauungsplanes eingezeichnete Voraussetzung für eine Anhebung der Wandhöhe auf max. 10,50m (WH2) erfüllt.“

In dem Baugebiet wurde bereits ein ähnlicher Befreiungsantrag auf dem Flurstück 362/45 genehmigt. Die Begründung lautete, dass durch die Hangabfangung mit Findlingen die Wirkung eines Untergeschosses erreicht werde und somit für das um mehr als 3m zurückgesetzte Gebäude die Wandhöhe 2 von 10,50m angesetzt werden darf.

Auch hier ist das Gebäude um mehr als 3,00m von der Baugrenze zurückgesetzt und durch die Mauerscheiben/ Findlinge wird die Wirkung eines Untergeschosses erzielt. Somit empfiehlt die Bauabteilung dem Befreiungsantrag stattzugeben, zumal das Grundstück sehr steil und schwierig zu bebauen ist.

Gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung 1.12.2 dürfen im Abstand bis zu 1m von der Straßenbegrenzung Geländeterrassierungen/ Mauerscheiben max. 1m hoch gebaut werden. Der Bauherr muss die Planung entsprechend anpassen.

Beschlussvorschlag:

Die Bauabteilung empfiehlt, dem Befreiungsantrag stattzugeben und das Einvernehmen herzustellen unter der Voraussetzung, dass die bauplanungsrechtliche Festsetzung 1.12.2 eingehalten wird.

Anlagen

Anlagen