

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 105/2021

Amt:	Bauverwaltung	Datum:	15.06.2021
Bearbeiter:	Robby Müller		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Infrastrukturausschuss	23.06.2021	öffentlich
Verwaltungsausschuss	08.07.2021	nicht öffentlich
Rat	15.07.2021	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 7, Schwei, 3. Änderung; Anpassung der örtlichen Bauvorschriften zu Gebäudehöhe Fassung des Aufstellungsbeschlusses

Sach- und Rechtslage:

Der Bebauungsplan Nr. 7, Neubaugebiet Schwei, enthält in den örtlichen Bauvorschriften die Fassung des § 3 wie folgt:

Bei den Bauten ist die Gebäudehöhe an der Traufseite mit maximal 3,80 m, minimal 2,50 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Traufpunkt, einzuhalten. Der Traufpunkt wird durch den Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut gebildet.

Die Höhe wurde in Anlehnung an den vorhandenen Bebauungsplänen für Wohngebiete erfasst.

Aufgrund von Hinweisen von Bauinteressierten und Nachfrage bei einem Architekten ist die maximal festgesetzte Höhe von 3,80 m aktuell nicht mehr als zeitgemäß anwendbar. Insbesondere durch die energetischen Anforderungen der höheren Raumhöhe (durch Lüftung), Geschossdeckenaufbauten und der geforderten Stärke der Sattelbalken (für vorgegebene Dämmung) ist ein hoher Aufbau schnell erreicht. Um die Traufhöhe einzuhalten, bleibt schließlich ein möglicher Drempel von lediglich 40 – 50 cm. Diese Höhe ist unzureichend, um verträglich nutzbare Raumverhältnisse im Obergeschoss eines Wohnhauses zu schaffen. Um ein adäquates Bettgestell in der Schräge aufzustellen, benötigt man eine Höhe von rd. 1,00 m. Eine Vormauerung vor dem Drempel verringert die nutzbare Raumgröße.

Architekten empfehlen eine Traufhöhe von 4,20 m bis 4,50 m vorzusehen.

Die Vertreter der Raumordnung des Landkreises Wesermarsch erklären, dass für ein ganzes Baugebiet (hier > 50 Bauplätze) keine pauschale Zustimmung für eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist. Die Grundzüge der Bauleitplanung werden berührt (da das gesamte Plangebiet betroffen ist) und erfordern somit ein förmliches Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes.

Die Kosten für die Planänderung betragen rd. 4.500,00 €.

Finanzierung:

Die Planung ist nicht vorgesehen. Mittel in Höhe von 4.500 € müssen überplanmäßig bereitgestellt werden.

Beschlussempfehlung:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7, 3. Änderung, Schwei, zur Neufestsetzung der Traufhöhe wird gefasst.

Anlagen: