



Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	13.06.2018	X/2018/242

Amt / Fachbereich	Datum
Bauabteilung	13.06.2018

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss	19.06.2018		Ö
Verwaltungsausschuss	25.06.2018		N
Rat	27.06.2018		Ö

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 "Nördlich der Parkstraße" für das Grundstück "Parkstraße 26" (Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport) bezüglich der Überschreitung der Traufhöhe und der geänderten Dachneigung

Beschlussvorschlag:

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße“, mit dem Ziel, auf dem Grundstück „Parkstraße 26“ ein Einfamilienhaus mit Carport zu errichten, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. §36 in Verbindung mit §31 (2) BauGB unter folgender Bedingung erklärt:

Neben den Eigentümern der Flurstücke 15/8, 15/9 und 15/10 sind auch die Eigentümer der Grundstücke Parkstraße 34 und 36 an dem Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Es handelt sich um folgende Befreiungen (siehe Anlagen):

1. Überschreitung der zugelassenen Traufhöhe
Die zulässige Traufhöhe darf um 2,20 m überschritten werden. Das ergibt eine Gesamtraufhöhe von 6,20 m.
2. Geänderte Dachneigung
Gemäß Bebauungsplan ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38° - 45° und einer max. Firsthöhe von 9,50 m vorgesehen.
Der geplanten Abweichung, Satteldach mit einer Dachneigung von 24°, wird zugestimmt, da eine Gebäudehöhe von nur 8,70 m vorgesehen ist.

Unterschriften	
Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister

h. h. s.

Sachverhalt

Seitens der Bauherrn liegt ein Bauantrag „Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport“ vor. Auf dem Grundstück Parkstraße 26 soll ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einem flachgeneigtem Satteldach entstehen.

In dem Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich der Parkstraße“ ist für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Es ist sind zweigeschossige Wohnhäuser mit einer maximale Traufhöhe von 4,00 m, einer maximale Firsthöhe von 9,50 m und eine Dachneigung von 38° - 45° vorgesehen. Um den geplanten Neubau errichten zu können, sind zwei Befreiungen erforderlich:

1. Es ist geplant, dass im Obergeschoss keinerlei Schrägen vorhanden sein sollen und alle Wohnräume mit großzügigen Fensterelementen ausgestattet werden können. Dafür müsste die Traufhöhe um 2,20 m überschritten werden.
2. Zur Verringerung der Gesamthöhe ist geplant die Dachneigung auf 24° zu reduzieren. Die geplante Firsthöhe würde dann lediglich 8,50 m betragen.

Wegen der geringeren Gebäudehöhe (möglich wären 9,50 m, geplant sind 8,50 m) kann den Abweichungen zu gestimmt werden.

Nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt des Landkreises Osnabrück soll zu diesem Befreiungsantrag eine Nachbarbeteiligung durchgeführt werden.

Da es sich um vier noch freie Grundstücke handelt, die demnächst unter Umständen mit ähnlichen Wohnhäusern bebaut werden könnten, sollen nicht nur die Eigentümer der direkten Nachbargrundstücke (Flurstück 15/8, 15/9 und 15/10), sondern auch die Eigentümer der Grundstücke Parkstraße 34 und 36 beteiligt werden.

Grundsätzlich kann gem. §31 (2) BauGB von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes u. a. dann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Anlage: