

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des seit [20.02.1986](#) rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 „Alter Sportplatz“. Es werden folgende Befreiungen vom Bebauungsplan beantragt:

1. § 5 Abs. 2: Zulässige Dachneigung 30° - 40°:

Geplant ist wie bereits erwähnt ein flach geneigtes Pultdach mit einer Dachneigung von 6°. Somit eine Befreiung von der festgesetzten Dachneigung notwendig. Der Planer gibt folgende Begründung an: Da der Baukörper eine Tiefe von 9,30 Meter besitzt, würde durch ein Pultdach mit 30° ein um 4 Meter höherer First entstehen und zum anderen steht der entstehende Raum in keinem Kosten-Nutzen-Verhältnis, weshalb eine Dachneigung von 6° Grad gewählt wurde. Anders herum würde bei Einhaltung der Firsthöhe von 8,00 Meter und einer Dachneigung von 30° Grad bereits im Erdgeschoss auf der Nordseite keine volle Stehhöhe mehr möglich sein.

2. § 5 Abs. 2: Garagen müssen geneigte Dächer erhalten, mit einer Dachneigung, die derjenigen des Hauptdaches entspricht:

Da die Garage als Flachdachbauwerk geplant ist, ist hier ebenfalls eine Befreiung notwendig. Begründet wird dies mit der direkt an die geplante Garage an der östlichen Grundstücksgrenze anschließenden Nachbarsgarage, diese ist ebenfalls in Flachdachbauweise errichtet, wie auch weitere Garagen im Plangebiet.

3. § 5 Abs. 3: Traufhöhe von max. 3,50 Meter:

Um laut Planer das Energiekonzept eines Passivhauses über eine Südorientierung mit großen Glasflächen und mit einer Dachneigung, die ein sicheres Abfließen des Niederschlagswassers und gleichzeitig die Nutzung von Photovoltaikmodulen (trotz Nordausrichtung) ermöglicht, umsetzen zu können, ist ein Kniestock von 5,225 Meter erforderlich. Bei der Entscheidung sich gegen einen Keller und für oberirdische Flächen mit Stehhöhe zu entscheiden, spielte ebenfalls der schlechte Baugrund und der hohe Grundwasserstand eine Rolle.

Die Grundflächenzahl (GRZ I) beträgt 0,27 (zulässig laut BPlan 0,4), die Grundflächenzahl mit versiegelten Flächen und Nebengebäuden (GRZ II) beträgt 0,51 (zulässig gem. BPlan i.V.m. § 19 BauNVO = 0,6), die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,39 (zulässig gem. BPlan sind 0,5) Alle weiteren Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 12 „Alter Sportplatz“ sind eingehalten. Somit sind keine weiteren Befreiungen als die beantragten notwendig.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiung unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen städtebaulich vertretbar ist. Aus folgenden Gründen kann den beantragten Befreiungen zugestimmt werden:

- Bereits bei der immer noch rechtsgültigen Baugenehmigung aus dem Jahre 2008 wurden Befreiungen im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.
- Im Plangebiet wurden bereits wiederholt Befreiungen erteilt, sogar in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein ähnlich aufgeplantes Objekt (siehe Foto in der Anlage). Somit ist schon aus Gründen der Gleichbehandlung eine Befreiung gerechtfertigt.
- Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1986 und widerspricht in einigen Punkten einer modernen, zeitgemäßen Bauausführung/Bauplanung.
- Der Baukörper ist nicht überproportioniert und fügt sich städtebaulich ein, nachbarschützende Belange sind nicht betroffen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2018: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag, sowie zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Alter Sportplatz“ hinsichtlich der Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Dachneigung von 30-40° (§ 5 Abs. 2), der Nichteinhaltung der gleichen Dachneigung von Garage und Hauptbaukörper (§ 5 Abs. 2) und der Überschreitung der maximalen Traufhöhe von 3,50 Metern (§ 5 Abs. 3).

Abstimmungsergebnis:

12:0