

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus einschl. Befrei. von Festsetz. d. B-Planes Nr. 3-BP 18 „Wohnb. Am Tornaer Weg/Bahnhofstr.“ Landsberg (§31 BauGB-TH), Kopernikusstr., Gem. Landsberg, Flur 2, FS 2068, OT Landsberg

Gremium	Sitzung	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Landsberg	07.12.2022	Anhörung
Bauausschuss	13.12.2022	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung einschließlich Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3-BP 18 „Wohnbebauung Am Tornaer Weg/Bahnhofstraße“, OT Landsberg der Stadt Landsberg für das

Vorhaben: **Neubau eines Einfamilienhauses einschl. Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 31 BauGB**

Baugrundstück: **Gemarkung Landsberg, Flur 2, Flurstück 2068
Kopernikusstraße, 06188 Landsberg OT Landsberg**

(AZ-LRA: 2022-03949, AZ-Stadt: 613103/17/22-B142//2552)

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen auf o.g. Grundstück die Errichtung eines Einfamilienhauses, 2-geschossig (EG, DG, Spitzboden), auf Stahlbetonbodenplatte. Die Außenwände bestehen aus einem Holzrahmenbau mit WDVS und Putz. Südlich angrenzend an das Wohnhaus ist eine Terrasse vorgesehen. Zudem sind östlich des Wohngebäudes 2 Pkw-Stellplätze geplant.

Einfamilienhaus
Grundfläche: ~12,44 m x ~10,64 m = 132,36 m²
Dach: Satteldach DN 35°
Firsthöhe: 8,90 m bzw. 9,24 m über Straße
Traufhöhe: 5,18 m bzw. 5,54 m über Straße

Mit dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Befreiung nach § 31 BauGB von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3-BP 18 „Wohnbebauung Am Tornaer Weg/Bahnhofstraße“, OT Landsberg der Stadt Landsberg wie folgt gestellt.

1. Antrag auf Befreiung (§ 31 BauGB – Traufhöhe):

Es wird eine Überschreitung der maximal festgesetzten Traufhöhe zum Straßenniveau beantragt:

zulässig:	5,00 m über Straße
geplant:	5,54 m über Straße
=Überschreitung	von 0,54 m

Begründung:

„Die Traufhöhe beträgt 5,18 m zur OK FFB im EG. Die OK FFB EG befindet sich ca. 35 cm über der OK Straße. Damit weicht die Traufhöhe ca. 54 cm von der im B-Plan geforderten Höhe ab.

Das geplante Einfamilienhaus ist recht schmal, um dennoch eine gut nutzbare Wohnfläche zu erhalten, ist ein höherer Kniestock erforderlich.“

Hinweise:

-Aufgrund wirtschaftlicher Veränderungen (steigende Zinsen, Preise, Baupreise, etc.) i.V.m. Finanzierungsverträgen sehen sich viele Bauwillige zwischenzeitlich mit hohen Zinszahlungen sowie Neuverhandlung von Bauverträgen/-preisen konfrontiert, die ggf. eine Realisierung ihres Bauvorhabens in Frage stellen. Baugenehmigung, Baugenehmigung i.V.m. Befreiungsbescheid oder Befreiungsbescheid i.V.m. Genehmigungsfreistellung sind Voraussetzung für Bau- sowie Finanzierungsverträge. Daher haben mehrere Bauwillige die Stadt ersucht, das Thema Befreiungen zur Traufhöhe erneut zu bewerten bzw. Befreiungen vor Änderung des Bebauungsplanes zuzustimmen.

-Nach ausführlicher Debatte der Problematik hat sich der Bauausschuss am 26.07.2022 entschieden, Befreiungsanträgen zur Traufhöhe vor der B-Plan-Änderung zustimmen zu wollen.

Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3-BP 18 „Wohnbebauung Am Tornaer Weg/Bahnhofstraße“ OT Landsberg der Stadt Landsberg.

Zulässigkeit nach § 30 BauGB – wenn es den Festsetzungen des B-Planes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben widerspricht folgenden Festsetzungen des B-Planes:

1.) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Nr. 2.8 Festsetzung Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, konkrete Traufhöhe ist zeichnerisch festgesetzt, hier: im WA 10 max. TH 5,00 m ü. Straße

Zu 1. Antrag auf Befreiung (§ 31 BauGB – festgesetzte Traufhöhe):

Die Antragsteller planen eine Traufhöhe von 5,54 m über Straße.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Pkt. 8 ausgeführt: „Die Gebäudehöhen werden durch die Festsetzung von maximalen Traufhöhen festgesetzt. Die Festsetzung soll der Errichtung von Gebäuden dienen, die dem durch die angrenzende Bebauung des Ortes Landsberg einschließlich vorliegender Planungen gegebenen Charakter Rechnung tragen.“

Im Bebauungsplan selbst sind in den verschiedenen Teilgebieten Traufhöhen von 5 m und von 8 m festgesetzt.

Im Geltungsbereich des B-Planes (1.-4.BA) wurden bereits Befreiungen zur Traufhöhe erteilt. Zudem ist eine Änderung des Bebauungsplanes in Vorbereitung, deren Gegenstand auch eine Änderung der Traufhöhe beinhalten soll.

Von den Festsetzungen des B-Planes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und u.a. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist.

Der o.g. Begründung des Antragstellers zur Befreiung von Festsetzungen im Bebauungsplan kann grundsätzlich gefolgt werden. Die v.g. Voraussetzungen einer Befreiung sind gegeben.

Erschließung:

Die innere und äußere Erschließung für das Gebiet des o.g. Bebauungsplanes ist noch nicht endgültig hergestellt. Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat in seiner Sitzung am 30.06.2022 mehrheitlich den Städtebaulichen Vertrag "B-Plan Nr. 3 - BP 18 Tornaer Weg/Bahnhofstraße" 4. BA OT Landsberg beschlossen. Am 13.07.2022 wurde der Vertrag im Notariat Weiße einvernehmlich beurkundet. Somit gilt die Erschließung für den „B-Plan Nr. 3 - BP 18 Tornaer Weg/Bahnhofstraße " 4. BA OT Landsberg als gesichert.

Im Städtebaulichen Vertrag wurde unter anderem vereinbart, dass die Erschließungsanlagen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, , spätestens jedoch bis zum 31.12.2025 endgültig hergestellt sein müssen.

Zufahrt:	unmittelbare Lage an künftiger Gemeindestraße „Kopernikusstraße“
Trinkwasser:	zentrale Wasserversorgung, Anschluss vorhanden / möglich
Abwasser:	Sammelkanalisation im Mischsystem, Anschluss vorhanden / möglich
Löschwasser:	Grundsicherung gegeben (Hydrant)

Fazit:

Die Prüfung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Kriterien lt. §§ 30, 31 BauGB ergab keine Gründe für ein Versagen des Einvernehmens der Gemeinde.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: keine

In Vertretung

Bürgermeister/in

Anlagenverzeichnis:

Liegenschaftskarte, Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten (7 Seiten)