

Beschluss Nr.: 1069/2022

Sitzung ist: öffentlich		Beschlussvorschlag (x):			Abstimmungsergebnis (Anzahl)		
Beratungsfolge:	Datum:	angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgelehnt	enthalten
Ortschaftsrat Hermsdorf	31.03.2022						
Bauausschuss Hohe Börde	11.04.2022						

GEGENSTAND:

Antrag auf nachträgliche Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 12-6 Hermsdorf "Wohngebiet Gersdorfer Kessel", 7. Änderung der Ortschaft Hermsdorf

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohe Börde beschließt, dem beiliegenden Antrag auf **nachträgliche** Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 12-6 Hermsdorf „Wohngebiet Gersdorfer Kessel“, 7. Änderung der Ortschaft Hermsdorf hinsichtlich der Unterschreitung des Mindestabstandes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe zur Ausbildung eines Flachdaches mit umlaufender Attika auf dem Einfamilienhaus auf dem Grundstück Am Pappelwald (Flur 4, Flurstücke: 944 und 967) zu zustimmen.

Finanzielle Auswirkungen

Gesamtkosten der Maßnahme	Jährl. Folgekosten	Zuweisungen	Haushaltsrechtlich Verfügbar			Verpflichtungs-ermächtigung
.....€	€	€	€			€
Investitionshaushalt	Ergebnishaushalt	Konto	Überplanmäßig			Außerplanmäßig
€	€		€			€
Gefertigt: Frau Ruske	Amt: Bauamt	Struktur: 60.22	Aktenzeichen:	z.K.Amt 10:	z.K.Amt 20:	Bürgermeisterin: Frau Trittel

Aufgrund des § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes - KVG (LSA) waren nachfolgende GR-Mitglieder an der Beratung und Abstimmung gehindert

Trittel
Bürgermeisterin

Siegel

Datum

Gesetzliche Grundlage:

§ 31 Baugesetzbuch (BauGB)
Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 12-6 Hermsdorf „Wohngebiet Gersdorfer Kessel“, 7. Änderung der Ortschaft Hermsdorf

Sachverhalt:

Für das Grundstück Am Pappelwald 41 wurde mit Schreiben vom 16.02.2021 der Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage nach § 61 BauO LSA (Genehmigungsfreistellungsverfahren) eingereicht. Diese Antragsunterlagen enthielten bereits die Ausbildung eines Flachdaches. Diese Abweichung von den Festsetzungen des B-Plans wurde von Seiten der Gemeinde Hohe Börde im Rahmen der Bearbeitung übersehen und mit Schreiben vom 23.02.2021 wurde dem Bauvorhaben von Seiten der Gemeinde Hohe Börde in der vorliegenden Form zugestimmt.
Das Bauvorhaben wurde in der Zwischenzeit mit einem Flachdach realisiert.

Im Oktober 2021 wurde die Gemeinde Hohe Börde durch Grundstücksnachbarn auf die Ausbildung eines Flachdaches auf dem Einfamilienhaus auf dem o.g. Grundstück aufmerksam gemacht. Mit Schreiben vom 18.10.2021 wurde der Firma Kern-Haus GmbH als Architekt durch die Gemeinde Hohe Börde mitgeteilt, dass festgestellt wurde, dass das Bauvorhaben hinsichtlich der Dachausbildung (Flachdach statt Mindestabstand von 1,50m zwischen Trauf- und Firsthöhe) den Festsetzungen des B-Plans widerspricht und es wurde angeraten, einen dementsprechenden Befreiungsantrag an den Landkreis Börde zu stellen.

Der Befreiungsantrag ist **am 01.11.2021** im Landkreis Börde eingegangen.
Mit Schreiben **vom 11.01.2022** vom Landkreis Börde wurde die Gemeinde Hohe Börde zum Befreiungsantrag im Genehmigungsverfahren mit Fristsetzung zum 14.03.2022 beteiligt. Die Gründe für die Zeitspanne von 2 Monaten zwischen dem Eingang des Befreiungsantrages im Landkreis Börde und der Weiterleitung an die Gemeinde Hohe Börde konnten nicht ermittelt werden.

Die planungsrechtliche Prüfung im Landkreis Börde hatte ergeben, dass dem Befreiungsantrag nicht zugestimmt werden kann, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Diese Problematik sollte in einer mündlichen Anhörung mit der Kern-Haus GmbH, der Gemeinde Hohe Börde, dem Amt für Kreisplanung und der Bauaufsichtsbehörde erörtert werden. Die Anhörung fand als Videokonferenz am 25.01.2022 mit allen Beteiligten statt. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass auf Grund der fälschlicherweise ausgestellten Zustimmung der Gemeinde Hohe Börde und der Auslegungsweise der Festsetzungen des B-Plans durch die Firma Kern-Haus GmbH ein Baustopp nicht erfolgt, eine Veränderung der Dachausbildung, die den Festsetzungen des B-Plans entspricht, nicht erfolgt und durch die Kern-Haus GmbH eine erweiterte Begründung zum Befreiungsantrag nachgereicht wird.

Nachfolgend die Begründung und die erweiterte Begründung zum Befreiungsantrag der Kern-Haus GmbH.

Das Einfamilienhaus ist mit einem Flachdach errichtet worden. Dieses Flachdach bleibt erhalten und wird durch eine umlaufende Attika mit einer Höhe von 0,60m bzw. 0,875m ergänzt.

Im B-Plan ist weder das geneigte Dach noch eine Dachform oder Dachneigung festgesetzt. Aus den Festsetzungen des B-Plans ist nicht zu erkennen, dass das geneigte Dach zwingend auszuführen ist. Aus einer maximalen Traufhöhe ergibt sich nicht die zulässige Dachform. Insgesamt ist das Gebäude mit seinem Flachdach deutlich niedriger als die mögliche Bebauung.

Da der Schnittpunkt von OK Dachhaut mit Außenwand die Traufhöhe definiert (hier: 5,964m) und die Firsthöhe (hier: oberster Abschluss der Attika = 6,85m) den oberen Abschluss des Gebäudes darstellt, ist grundsätzlich der geforderte Höhenunterschied laut B-Plan vorhanden und liegt bei vorliegender Planung bei 0,886m. Gefordert sind laut B-Plan 1,50m. Der geforderte Höhenunterschied wird also um 0,614m und das geforderte Gesamtmaß von 1,50m um ca. 40% unterschritten.

Grundsätzlich ist die Höhendifferenz vorhanden und eine Unterschreitung um 40% kann als geringfügig angesehen werden, da die geforderten 1,50m als Gesamtmaß des Höhenunterschiedes je nach Dachsituation und Gebäudegröße nicht zwangsläufig zu großen Dachneigungen führen muss.

Würde man rein theoretisch die Bautiefe der Baufelder von 20m ausnutzen und ein Gebäude mit einem Pultdach planen, das zwischen Traufhöhe und Firsthöhe den geforderten Höhenunterschied von 1,50m hat, hätte das Gebäude lediglich eine Dachneigung von 4,3°. Dieses Pultdach wäre rein konstruktiv ebenfalls ein Flachdach, da die Dachneigung geringer als 5° ist.

Die Definition von Trauf- und Firsthöhen, die von Kern-Haus GmbH dargelegt wird, teilt die Bauaufsicht des Landkreises Börde, da in einschlägigen Kommentaren zur Baunutzungsverordnung bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante der Gebäude, hier der Attika, als Firsthöhe bezeichnet wird.

Da im B-Plan lediglich eine Differenz zwischen Trauf- und Firsthöhe von 1,50m und keine Dachform festgesetzt ist, besteht die architektonische Möglichkeit der vorliegenden Dachausbildung, die die vorgeschriebene Höhendifferenz nicht 100%-ig einhält.

Deshalb wird um Befreiung von der oben beschriebenen Festsetzung gebeten.

Das betreffende Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 12-6 Hermsdorf „Wohngebiet Gersdorfer Kessel“ der Ortschaft Hermsdorf.

Im § 2 (2) der textlichen Festsetzungen ist festgehalten, dass die zulässigen Firsthöhenangaben sich auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenflächen gemessen an der Straßenbegrenzungslinie beziehen. Beim Angrenzen mehrerer Straßen ist die höchstgelegene Straße als Bezugshöhe zu verwenden. Im § 2 (3) der textlichen Festsetzungen ist festgehalten, dass die Traufhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.

Aus Sicht der Verwaltung sollte dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 12-6 hinsichtlich der Unterschreitung des Mindestabstandes zwischen Traufhöhe

und Firsthöhe zur Ausbildung eines Flachdaches mit umlaufender Attika um 0,614m gemäß § 31 BauGB zugestimmt werden.

Bei einer Ablehnung des Befreiungsantrages von Seiten der Gemeinde wird das gemeindliche Einvernehmen sehr wahrscheinlich durch den Landkreis Börde ersetzt, da der Landkreis im Einvernehmen mit der Kern-Haus GmbH die vorhandene Dachausbildung mit der geplanten umlaufenden Attika befürwortet.

Anlage

Antrag auf Befreiung

Schreiben des Landkreis Börde vom 25.01.2022 mit der erweiterten Begründung der Kern-Haus GmbH

Ansichten

Schnittzeichnung