

Gemeinde Pinnow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Pin GV 489/20 Datum: 02.06.2020 Status: öffentlich
Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag Neubau Einfamilienhaus mit Carport - Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich Traufhöhe und Dachneigung Gemarkung Petersberg, Flur 1, Flst. 81/42 (Am Kiessee 25 in Pinnow)	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Frau Siraf	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Umwelt-, Verkehrs- und Ordnungsangelegenheiten der Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow (Entscheidung)	16.06.2020

Sachverhaltsdarstellung:

Auf o.g. Flurstück ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport geplant (sh. Antragsunterlagen). Gleichzeitig werden Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich der Traufhöhe und der Dachneigung beantragt.

Festgesetzt ist eine Traufhöhe von max. 4 m über Bezugshöhe Straße. Beantragt wird eine Traufhöhe von 4,12 m über Bezugshöhe Straße. Daher wird eine Befreiung von der Festsetzung Traufhöhe beantragt. Die Firsthöhe wird eingehalten.

Weiterhin sind im WA 1 als Neigung für Dachnebenflächen 25 – 70 ° zulässig (Friesengiebel ist erlaubt). Die Dachneigung des geplanten Erkers beträgt 0 ° und es handelt sich nicht um ein untergeordnetes Gebäudeteil. Daher wird auch hierzu eine Befreiung beantragt.

Gemäß § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bei der Überschreitung der Traufhöhe handelt es sich um eine sehr geringfügige Überschreitung. Einer Befreiung hinsichtlich Dachneigung wurde in gleicher Weise bereits durch die Gemeinde zugestimmt (Am Kiessee 17)

Alle weiteren Festsetzungen des B-Plans sind eingehalten.

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB ist bis zum 05.07.2020 erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

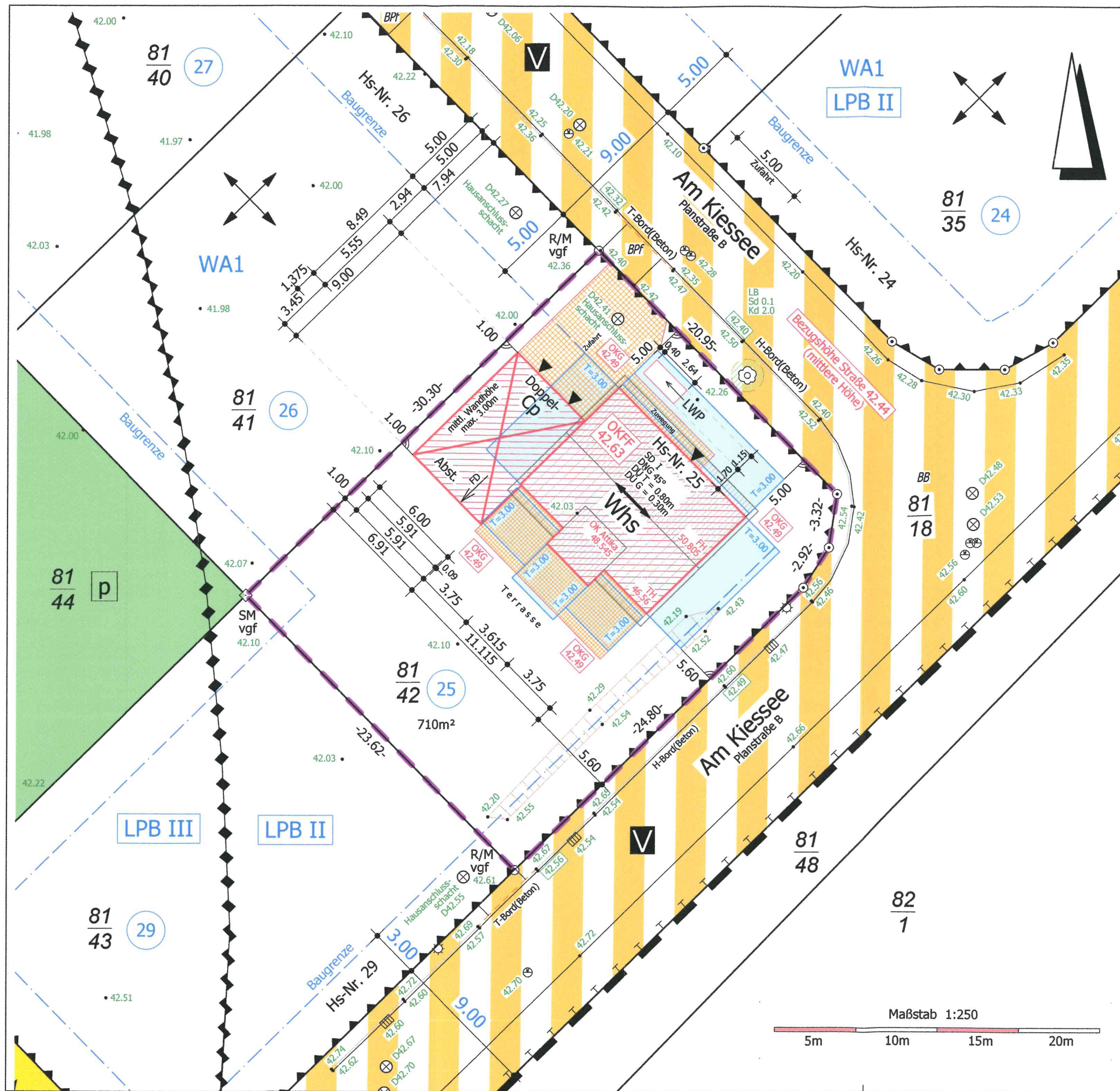
Antragsunterlagen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Pinnow erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Flst. 81/42 der Flur 1 in der Gemarkung Petersberg.

Der Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich Traufhöhe wird zugestimmt.

Der Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich Dachneigung wird zugestimmt.



Zeichenerklärung

Schraffuren	Linien
... vorhandene bauliche Anlagen oder Bauteile (lt. BauVorVO M-V vom 10.07.06, Anlage 1)	... zu beseitigende bauliche Anlagen oder Bauteile (lt. BauVorVO M-V vom 10.07.06, Anlage 1)
... geplante bauliche Anlagen oder Bauteile (lt. BauVorVO M-V vom 10.07.06, Anlage 1)	... Baugrenze (lt. PlanzV '90 Pkt. 3.5)
... Flächen, die von Baulasten betroffen sind (lt. BauVorVO M-V vom 10.07.06, Anlage 1)	... Baulinie (lt. PlanzV '90 Pkt. 3.4)
... Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (lt. PlanzV '90 Pkt. 6.1 und 6.2)	... Grenzen des Grundstücks (lt. BauVorVO M-V vom 10.07.06, Anlage 1)
... Grünflächen (lt. PlanzV '90 Pkt. 9)	... amtliche Flurstücksgrenzen
... Stellplätze / Zufahrten / Zuwegungen / Terrassen	... Flurstücksgrenzen bedürfen noch einer Übernahme in die Katasterdokumentation
	... Abstandsflächen
	... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	... Geltungsbereich B-Plan

Punkte	Texte	Texte
... Eingang / Zufahrt	Whs ... Wohnhaus	Hpf ... Holzpfehl
... Firstrichtung	CP ... Carport	St ... Grenzstein
... verkehrsberuhigter Bereich	Ga ... Garage	SM ... Schlagmarke
... öffentliche Parkflächen	Schp ... Schuppen	R/M ... Rohr mit Marke
	Stpl ... Stellplatz	B ... Bolzen
	OKFF ... Oberkante Fertigfußboden	RG ... Rasengitter
	OKG ... Oberkante Gelände	BB ... bituminöser Belag, Asphalt
	DU ... Dachüberstand	B ... Beton
	T ... Traufe	VP ... Verbundpflaster
	G ... Giebel	BP ... Betonplatten, -pflaster
		unbef. ... unbefestigt

Nach Vorgabe des Entwurfsverfassers wurden:

- die Baukörper lagemäßig auf dem Grundstück eingeordnet
- die Baukörper höhenmäßig eingeordnet (geplante Höhenangaben im Kasten)
- die berechnete GRZ übernommen

Festsetzungen des B-Planes:	
Festsetzungen B-Plan	Angaben zum Bauvorhaben
WA1	Wohnhaus
I, o	I, o
GRZ 0,4	GRZ 0,3 (0,28)
E	E
SD, KWD	SD
F mind. 600m²	F = 710m²
OKFF EG max. 0.50m über Straße	OKFF 0.19m über Bezugshöhe Straße
TH max. 4.00m über Straße	TH 4.12m über Bezugshöhe Straße (mit Antrag auf Abweichung)
FH max. 9.00m über Straße	FH 8.365m über Bezugshöhe Straße

Weitere Festsetzungen im Textteil des B-Planes.

Dieser Lageplan ist auf Grundlage amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Messung angefertigt.
Die Darstellung der Topographie und Höhenlage des Baugrundstückes erfolgte nach eigener örtlicher Messung vom 16.04.2020 (grüne Höhenzahlen).

VERMESSUNGSBÜRO

Dipl.-Ing. Jürgen Gudat
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Tel.: 0385 - 76 11 00 info@vermessung-gudat.de
Obotritenring 17, 19053 Schwerin

LAGEPLAN

Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen
(Bauvorlagenverordnung – BauVorVO M-V)
vom 28. Juni 2016 (GVOBl. M-V S.519)

Wohngebiet	B-Plan Nr. 20 „Wohngebiet am Kieselsee“		
Bauvorhaben	Neubau eines Einfamilienhauses Am Kieselsee 25, 19065 Pinnow-Petersberg		
Bauherr			
Gemarkung	Petersberg	Maßstab	1: 250
Flur	1	AZ	18230
Flurstück	81/42	erstellt am	19.05.2020
Parzelle	25		
Lagesystem	S 42/83 3°		
Höhensystem	DHNN92	Bearbeiter	Ulrike Maiwald

Entwurfsverfasser
Für die Übereinstimmung von Projekteintragen und Bauzeichnungen:

Datum: 19.05.2020

Vermessungsbüro
Die Übereinstimmung des im Lageplan dargestellten katastermäßigen Bestandes mit den Nachweisen des Liegenschaftskatasters wird bestätigt.

Datum: 19.05.2020

Bauvorhaben:
Neubau eines Einfamilienhauses
in 19 065 Pinnow,
B-Plan "Wohngebiet am
Kiessee" Hausnr. 25

Bauherren:

Entwurfsverfasser:

Junker

ARCHITEKT
DIPL.-ING. DETLEF
JUNKER
TELEFON: 0385-581 29 29
TELEFAX: 0385-521 99 98
info@bausache-junker.de
19055 SCHWERIN
APOTHEKERSTR.38

Phase:
Genehmigungsplanung

Datum:
07.05.2020

Zeichnung:
Ansichten L1 und L2

Maßstab:
1:100

Blattnummer:
G 05



Bauvorhaben:
Neubau eines Einfamilienhauses
in 19 065 Pinnow,
B-Plan "Wohngebiet am
Kiessee" Hausnr. 25

Bauherren:

Entwurfsverfasser:

Junker

ARCHITEKT
DIPL.-ING. DETLEF
JUNKER
TELEFON: 0385-581 29 29
TELEFAX: 0385-521 99 98
info@bausache-junker.de
19055 SCHWERIN
APOTHEKERSTR.38

Phase:
Genehmigungsplanung

Datum:
07.05.2020

Zeichnung:
Ansichten G1 und G2

Maßstab:
1:100

Blattnummer:
G 04



Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

Ansicht G1

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

Ansicht G2

Begründung für die Abweichung von Punkt 2.2 des Bebauungsplanes

Beantragt wird die Befreiung von einer Vorgabe des Bebauungsplanes unter Pkt. 2.2:

„Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf 4,00 m nicht überschreiten.....Als mittlerer Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Grundstück/ Straße.“

Die so ermittelte Traufhöhe des geplanten Gebäudes liegt mit 4,12 m um 12 cm über der zulässigen Höhe. Dafür wird die Zulassung einer Abweichung beantragt. Sowohl die Fußbodenhöhe als auch die Firsthöhe entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplanes unter Punkt 2.2.

Begründung:

Die Traufhöhe lässt sich beeinflussen durch die Höhe des Drenpels im Dachgeschosses (die Höhenlage des Daches) oder die Lage des Erdgeschossfußbodens zur Straße. Beide Parameter lassen sich bei dem vorliegenden Gebäude nicht ohne besondere Härten verändern.

1. Drenpel

Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Wohnhaus, das auf einem Typenprojekt basiert, welches schon häufig mit diesen Außenmaßen in verschiedenen B-Plan-Gebieten errichtet wurde. Die Höhe des Drenpels von 1,0 m ist Standard für zeitgemäße Wohnhäuser.

Ein Herabsetzen der Standarddrenpelhöhe würde dazu führen, dass die Tür zu Raum 1.6 im DG nicht mehr möglich wäre, weil die Treppe nicht verschoben werden kann. Damit ließe sich der Wunschgrundriss der Bauherren nicht mehr realisieren, auch der Rest des Dachgeschosses würde an Wohnqualität einbüßen.

2. Lage des Erdgeschossfußbodens

Die Baufläche ist ein Eckgrundstück, das zweiseitig von Straßen begrenzt ist. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens ist mit 42,63 DHHN geplant.

Grundlage für diese Festlegung ist die Überlegung, dass das Gelände am Haus nicht tiefer als die Straße liegen soll und es vom Haus zur Straße ein leichtes Gefälle geben muss. Bei Einhaltung einer Traufhöhe von 4,00 m müsste das Gelände am Haus tiefer als die angrenzende Straße liegen. Das widerspricht den Regeln der Technik und würde dazu führen, dass sich das Regenwasser bei Starkregenfällen an der Hauswand sammelt. Auch Probleme beim Anschluss an die Versorgungsleitungen wären möglich.

Im Lageplan und im Schnitt A-A sind die entsprechenden Höhen dargestellt. Die Ermittlung der entsprechenden Höhen erfolgt unter Punkt 12 des Antrages.

3. Fazit

Die Einhaltung der vorgeschriebenen maximalen Traufhöhe würde für die Bauherren zu einer unverhältnismäßigen Härte führen, die vermutlich nicht beabsichtigt ist. Da die anderen Höhenparameter wie Geschossigkeit, Fußbodenhöhe und Firsthöhe eingehalten werden, ist die geringfügige Abweichung von 12 cm städtebaulich vertretbar.

Begründung für die Abweichung von Punkt 1.2 des Bebauungsplanes

Beantragt wird die Befreiung von einer Vorgabe des Bebauungsplanes unter Pkt. 1.2:

„In den mit WA1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 32 bis 52 ° zulässig. Als Neigung für Dachnebenflächen sind 25-70° zulässig.....“

Befreit werden soll das Dach des vorgezogenen Kapitängiebels, das als Flachdach geplant ist.

Begründung:

1. Im Kapitängiebel befindet sich im Dachgeschoss das Schlafzimmer, für welches wegen der geringen Fläche über die gesamte Breite die volle Raumhöhe erforderlich ist. Dachschrägen sind in diesem Bereich nicht möglich.
2. Die Bauherren haben sich mit ihrem Wunsch nach einem Flachdachgiebel mit Attika am gegenüberliegenden Wohnhaus Nr. 17 orientiert, welches ebenfalls einen Kapitängiebel mit Flachdach hat und bereits realisiert wurde.