

# Gemeinde Tramm

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> <b>BV Tra GV 039/15</b>
	<b>Status:</b> <b>öffentlich</b>
<b>Errichtung eines Einfamilienhauses</b> <b>Gemarkung Tramm, Flur 1, Flst 156, 157</b>	
<b>Fachbereich:</b>	<b>Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung</b>
<b>Sachbearbeiter/-in:</b>	<b>Herr Wiese</b>
<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau/Verkehr, Ordnung/Sicherheit der Gemeindevertretung der Gemeinde Tramm Gemeindevertretung Gemeinde Tramm</b>

## **Sachverhaltsdarstellung:**

Der Antragsteller beantragt die 1. Änderung des Bauantrages zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in der Molkereistraße 17 b. Beantragt wurden die die Erhöhung des Erdgeschossfußbodens auf 1,25 m über der anstehenden Geländehöhe und eine Lageänderung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Abrundungssatzung der Ortschaft Tramm (1. Änderung) und somit im baurechtlichen Innenbereich (§ 34 (4) BauGB. Die Satzung enthält örtliche Bauvorschriften zur Ausprägung der Dachform und deren Neigung sowie zur Höhe der Oberkante des Erdgeschosses. Die Erschließung ist gesichert.

Zu dem ersten Bauantrag wurde das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 BauGB) zur Errichtung des Wohnhauses im Jahr 2013 erteilt.

Durch den Bauherrn wird die im damaligen Bauantrag zugrunde Höhe des Erdgeschossfußbodens überschritten. Dazu führt der Bauherr im Antrag auf Befreiung aus: *„Das Wohnhaus wurde mit einem bewohnbaren Kellergeschoss geplant, welches in den anstehenden Hang hineingebaut werden soll. Während der Bau-beginnenden Arbeiten (Streifenfundament/Bodenplatte) stellte ich fest, dass der Grundwasserspiegel viel höher anstand als nach der durchgeführten Probeschachtung zu erwarten war. Um dem Grundwasserproblem vorzubeugen, wurden 50 cm Kiessand zusätzlich aufgefüllt [...]. Die Straße liegt im Bereich vor dem Grundstück wesentlich tiefer als im vorderen und hinteren Straßenverlauf. Aufgrund dieser Senke kommt es zu einer Überschreitung der Bezugshöhe ohne die der Bau des Kellergeschosses nicht möglich ist.“*

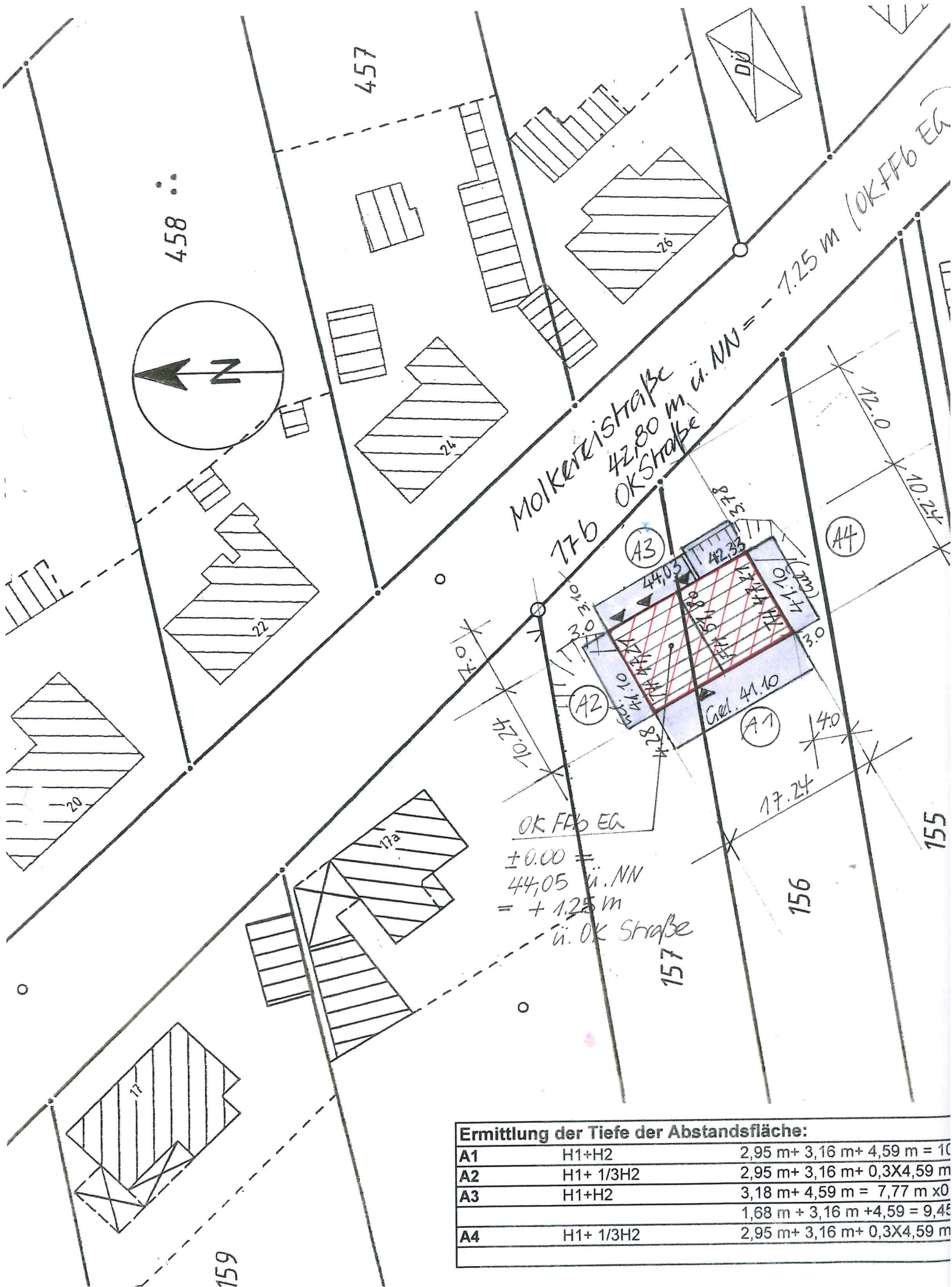
Die lagemäßige Veränderung des Vorhabens ist nach dem Einfügnungsgebot des § 34 Abs. 1-3a BauGB zu beurteilen.

**Anlage/n:**

Ansicht und Grundriss aus dem Bauantrag  
Liegenschaftskarte

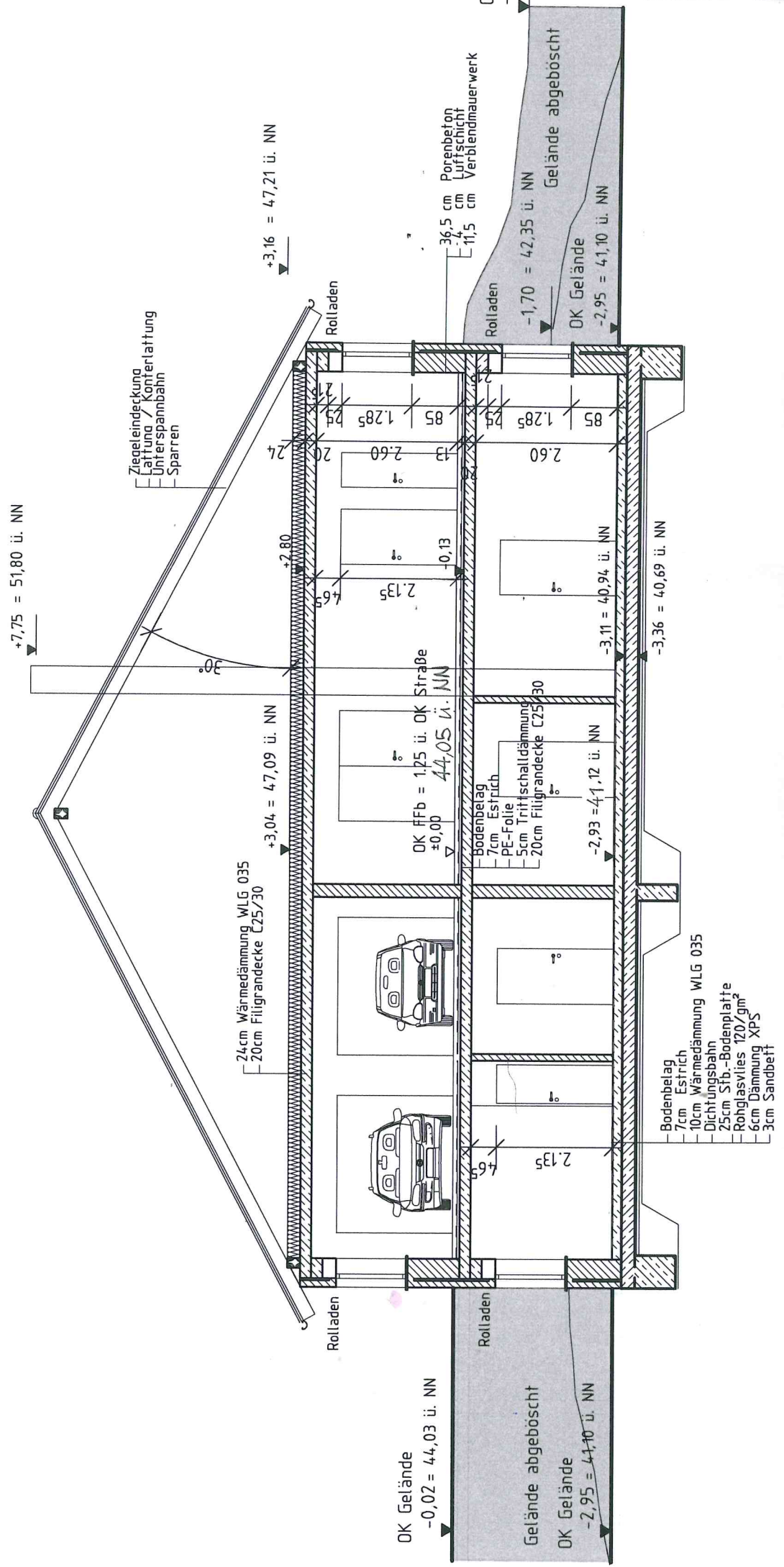
**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Tramm beschließt zur 1. Änderung des Bauantrages Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (BA 131407) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und die Abweichung von der Höhe des Erdgeschossfußbodens aufgrund der angeführten Gründe zuzulassen.



**Ermittlung der Tiefe der Abstandsfläche:**

A1	H1+H2	2,95 m+ 3,16 m+ 4,59 m = 10,70 m
A2	H1+ 1/3H2	2,95 m+ 3,16 m+ 0,3X4,59 m = 9,45 m
A3	H1+H2	3,18 m+ 4,59 m = 7,77 m x 0,3 = 2,33 m
A4	H1+ 1/3H2	1,68 m+ 3,16 m+ 4,59 m = 9,43 m



+7,75 = 51,80 ü. NN

+3,16 = 47,21 ü. NN

- Ziegeleindeckung
- Lüftung / Kominerlatung
- Unterspannbahn
- Sparren

- 36,5 cm Porenbeton
- 4 cm Luftschicht
- 11,5 cm Verblendmauerwerk

-1,70 = 42,35 ü. NN

OK Gelände -2,95 = 41,10 ü. NN

Gelände abgeboischt

+3,04 = 47,09 ü. NN

- 24cm Wärmedämmung WLG 035
- 20cm Filigrandecke C25/30

OK FFb = 1,25 ü. OK Straße

±0,00 44,05 ü. NN

- Bodenbelag
- 7cm Estrich
- PE-Folie
- 5cm Trittschalldämmung
- 20cm Filigrandecke C25/30

-2,93 = 41,12 ü. NN

-3,11 = 40,94 ü. NN

-3,36 = 40,69 ü. NN

- Bodenbelag
- 7cm Estrich
- 10cm Wärmedämmung WLG 035
- Dichtungsbahn
- 25cm Sfb.-Bodenplatte
- Rohglasvlies 120/gm<sup>2</sup>
- 6cm Dämmung XPS
- 3cm Sandbett

OK Gelände -0,02 = 44,03 ü. NN

Gelände abgeboischt

OK Gelände -2,95 = 41,10 ü. NN

Rollladen

Rollladen

2,80

2,135

2,60

2,60

2,135

2,60

2,135

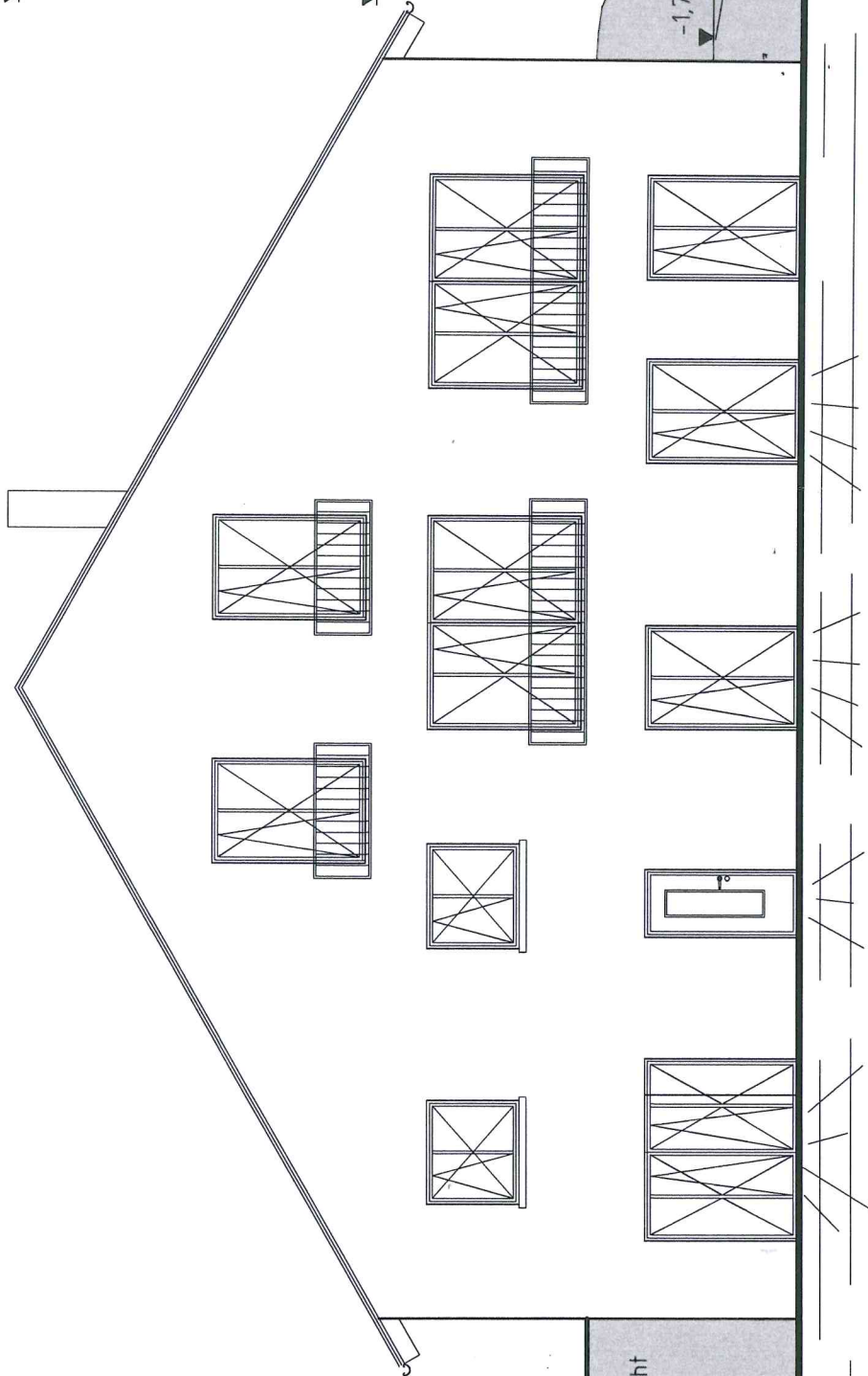
2,60

2,60

30°

0

+7,75 = 51,80 ü. NN



+3,16 = 47,21 ü. NN

OK Gelände  
-0,02 = 44,03 ü. NN

+0,00 = 44,05 ü

Gelände abgebösch

-1,70

OK Gelände  
-2,95 = 41,10 ü.

# ANSICHT SÜD - WEST

