



## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 "Kotthäuserhöhe-An der Baumschule";  
Überschreitung der zulässigen Fassadenhöhe auf dem Flurstück Gemarkung Marienheide, Flur 35, Flurstück 3311, Lohmannsweide.

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	08.11.2017			

Finanzielle Auswirkungen:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
	Einnahmen	Ausgaben
Finanzplan		Ergebnisplan
Kostenstelle		Produkt

### Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück, Gemarkung Marienheide Flur 35, Flurstücks Nr. 3311, Lohmannsweide 9.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 77 „Kotthausen, An der Baumschule“, der am 20.01.2005 Rechtswirksamkeit erlangte.

Der Bebauungsplan legt mit der Festsetzung zur zulässigen Fassadenhöhe gem. § 18 der Baunutzungsverordnung die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 4,25 m fest. Diese Festsetzungen dienen der Minimierung der durch die Baukörper ausgehenden, das Umfeld beeinflussenden Fernwirkung.

Der Antragsteller bittet um eine Erhöhung der Fassadenhöhe der gesamten Fassadenlänge um 0,25 m. Bei dem geplanten Einfamilienhaus handelt es sich um ein Fertighaus in ökologischer Holzbauweise. Die Fassadenhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkten der Fassade mit der Oberkante Dachhaut und dem geplanten Gelände. Der geplante Baukörper wird von der Straßenseite abgerückt und weiter in das in

südöstlicher Richtung abfallende Hanggrundstück gesetzt. Dadurch ergibt sich eine Firsthöhe von 359,98 m ü.NN. Die Firsthöhe des Nachbargebäudes Lohmannsweide 11 beträgt 361,97 m ü.NN und ist damit höher als das geplante Einfamilienhaus. Die maximale Höhe des Baukörpers fügt sich aufgrund der geringen Überschreitung der Fassadenhöhe ohne weiteres in das Umfeld der Bebauung ein und weist somit keine belastende Fernwirkung auf. Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die beantragte Befreiung ist somit städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Voraussetzungen für eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor.

#### Anlagen

- Übersichtsplan
- Antrag auf Befreiung
- Lageplan, Schnitt und Ansichten
- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- textliche Festsetzungen

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen gem. § 36 in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 „Kotthäuserhöhe- An der Baumschule“ hinsichtlich der Erhöhung der zulässigen Fassadenhöhe um 0,25 m auf den Grundstück Gemarkung Marienheide Flur 35, Flurstücks Nr. 3311, Lohmannsweide 9 wird erteilt.

Stefan Meisenberg

Marienheide, 20.11.2017