

STV-Vorlage

Vorlagen-Nr.: STV-421/2016-2021
 Aktenzeichen: FB-3 Sch./Bc.
 Bearbeiter: Becker, Steffen

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt	22.06.2020
Stadtverordnetenversammlung	02.07.2020

Sichtvermerke	
gez. Schepp	gez. Udo Schöffmann, Bürgermeister
gez. Becker	

Betreff:

Grundsatzbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15 "Hausen-Ost" im ersten Bauabschnitt (Nord);
 Antrag auf generelle Zulassung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 (2) BauGB - Anpassung der Traufhöhe

Begründung:

Für das Baugebiet "Hausen-Ost", erster Bauabschnitt gehen vermehrt Bauvoranfragen und einzelne Bauanträge bei der Bauaufsicht des Landkreises Gießen sowie der Stadt Pohlheim ein. Diese Anfragen beziehen sich überwiegend auf die Traufhöhe, welche in den textlichen Festsetzungen bei eingeschossiger Bauweise mit 4,00 m angegeben ist.

Unter Berücksichtigung der topographischen Lage des Baugebietes ist bei einigen Haustypen eine Umsetzung mit der festgesetzten Traufhöhe technisch nicht sinnvoll möglich. Die mittige Höhe der fertigen Erschließungsstraße, liegt als Bezugspunkt bei einigen Grundstücken über der vorh. Geländeoberfläche. Dies erschwert die Umsetzung mit der festgesetzten Traufhöhe von 4,00 m. In der Folge werden verstärkt Anträge auf Abweichung der festgesetzten Traufhöhe gestellt.

Die Bauaufsicht des Landkreises Gießen hat die Verwaltung am 17.04.2020 in dieser Angelegenheit kontaktiert. Nach Auffassung der Bauaufsicht ist eine Traufhöhe von 4,00 m nach heutigen Standards sowie aus städtebaulicher Sicht als zu gering einzustufen. Es wird daher empfohlen, dass zukünftig beantragte Abweichungen um 0,50 m auf 4,50 m genehmigt werden.

Sofern die städtischen Gremien einen entsprechenden Grundsatz zur Anpassung der Traufhöhe fassen, können die Genehmigungen nach Beantragung auf Befreiung entfallen. Alle weitergehenden Anträge auf Befreiungen und Abweichungen erfahren künftig, wie bereits üblich, in den städtischen Gremien Behandlung.

Der Magistrat hat die Angelegenheit in seiner Sitzung am 23.04.2020 beraten und empfiehlt nachfolgende Beschlussfassung.

Auch der Haupt- und Finanzausschuss in Eigenschaft als Eilausschuss gemäß § 51 a HGO hat in seiner Sitzung am 06.05.2020 dem nachfolgenden Grundsatzbeschluss zugestimmt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt beschließt, der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen, einer grundsätzlichen Abweichung von der Festsetzung der Traufhöhe um 0,50m auf 4,50m im Baugebiet "Hausen-Ost" Bauabschnitt Nord gemäß § 31 Abs. 2 (2) BauGB zuzustimmen.

Anlagen: