
BESCHLUSSVORLAGE

V/2014/1724

<u>Beratungsfolge:</u>	<u>Termin</u>	<u>Entscheidung</u>	<u>Öffentl.</u>
Planungs-und Verkehrsausschuss	05.09.2019	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:



Bebauungsplan Heimerzheim Hz 11 "Pützgasse", 3. Änderung
- Beratung über die Fortführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Beschlussvorschlag:

Ein Beschlussvorschlag wird nicht unterbreitet. Die Beratungen des Ausschusses sind abzuwarten.

Sachverhalt:

Der Planentwurf sowie die Sachverhaltsdarstellung aus der Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 06.06.2019 (TOP 6) sind nochmals -unverändert- beigefügt. Vor der Sitzung erfolgt eine Ortsbesichtigung (vgl. Sitzungseinladung).

Zur Kenntnis wird darauf hingewiesen, dass die Firsthöhen der Gebäude entlang des Haselbuschweges und der Vorgebirgsstraße in der direkten Umgebung des geplanten Gebäudes zwischen 143,77 Meter über NHN und 149,91 Meter über NHN liegen. Der größte Höhenunterschied ist am Haselbuschweg zwischen den Hausnummern 8 / 10 und 14 festzustellen. Auf den Gebäuden Haselbuschweg 8, 10 und 12 können gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Hz 11 „Pützgasse“ Dächer mit einer Dachneigung bis 35 Grad aufgebracht werden.

Dem amtlichen Lageplan sind leider nur absolute und keine relativen Gebäudehöhen zu entnehmen. Bei der Beurteilung der Höhenangaben ist des Weiteren zu beachten, dass die Gebäude auf unterschiedlichen Geländehöhen errichtet wurden. Besonders das, auf dem östlich angrenzenden Flurstück 361, kürzlich errichtete Gebäude im Innenbereich ist auf niedrigerem Geländeniveau errichtet worden (vgl. amtlicher Lageplan).

Zur besseren Beurteilung durch den Ausschuss wurden die Trauf- und Firsthöhen der umliegenden Gebäude von der Verwaltung exemplarisch in der nachfolgenden Tabelle

anhand der Antragsunterlagen (vgl. Schnittzeichnungen und amtlicher Lageplan) dargestellt. Von der Verwaltung wird empfohlen, die Gebäude Haselbuschweg 8, 10 und 12 nicht vorwiegend als Referenz für die Beurteilung der Gebäudehöhen anzusehen, da hier die Möglichkeit einer Änderung der Dachform und somit der Erhöhung besteht. Für das aktuelle Gebäude der Vorgebirgsstraße 39 sind keine First- und Traufhöhen bekannt.

Unter Zugrundelegung beispielsweise der mittleren Höhe der Gebäude Vorgebirgsstraße 37 und Haselbuschweg 6 könnte der Dachfirst des Vorhabens demnach auf ca. 146,28 Meter über NHN begrenzt werden und die Traufhöhe um ca. 2,19 Meter niedriger (laut Antrag).

Trauf- und Firsthöhen der umliegenden Gebäude Haselbuschweg, Vorgebirgsstraße

Str. / Nr.	Firsthöhe in M ü NHN	Traufhöhe in M ü NHN	Dachform
Haselbuschweg 6	147,94	143,44	Walmdach
Haselbuschweg 8	144,73		Flachdach
Haselbuschweg 10	144,73		Flachdach
Haselbuschweg 12	145,62		Flachdach
Haselbuschweg 14	149,91	145,66	Satteldach
Vorgebirgsstraße 37	144,62	140,94	Satteldach
Vorgebirgsstraße 39	k. A.	k. A.	Satteldach
Vorhaben: Vorgebirgsstraße 39a im Innenbereich lt. Antrag	146,92		Flachdach
Vorgebirgsstraße 41	143,77 / 145,75	141,47 / 143,18	Satteldach
Neues Gebäude Hz 11, 2. Änderung Flurstück 361	145,54	144,50 (Staffelgeschoss)	Satteldach + Staffelgeschoss

Alle Angaben laut Antragsunterlagen (amtlicher Lageplan) und ohne Gewähr