

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-023/2016  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Wustermark	11.02.2016	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	16.02.2016	öffentlich
Gemeindevertretung	23.02.2016	öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. W 4 "An der Siedlung", 4. Änderung hier: Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen zu der beantragten Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der gemäß der textlichen Festsetzung 4.5 des Bebauungsplanes Nr. W 4 „An der Siedlung“, 4. Änderung festgelegten Kniestockhöhe von 0,90 m über dem 1. Vollgeschoss für den Neubau eines Einfamilienhauses mit einem Kniestock von 1,80 m zu erteilen.

#### **Sachverhalt/ Begründung:**

Der Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Nr. 4 Wohngebiet „An der Siedlung“ wurde in den Jahren 1992/1993 erarbeitet und mit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung am 16.08.1993 in Kraft gesetzt. Die 1., 2. und 3. Änderung des o. g. Bebauungsplanes wurde am 18.03.1999 rechtsverbindlich. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wohngebiet „An der Siedlung“ ist am 14.03.2001 in Kraft getreten.

Die in Rede stehende Festsetzung Nr. 4.5 besagt im Wortlaut folgendes:

*„Die traufseitige Außenwandhöhe darf – bezogen auf die Oberkante der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche*

- bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50m
- bei dreigeschossigen Gebäuden 9,50m

*nicht überschreiten.*

*Über dem 1. Vollgeschoss ist ein Kniestock von max. 0,90 m zulässig.*

*Über dem 2. Vollgeschoss ist ein Kniestock von max. 0,50 m zulässig.“*

Die Antragsteller haben im Rahmen des Antrages auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplätzen in Wustermark, Hoppenrader Allee (Flur 3, Flurstück 479/135) die Zulassung einer Befreiung von der oben genannten Festsetzung beantragt. Das beantragte Einfamilienwohnhaus hat über dem 1. Vollgeschoss einen Kniestock von 1,80 m und eine traufseitige Außenwandhöhe von 5,17 m.

Der Antrag wurde wie folgt begründet:

*„Bei dem zur Genehmigung eingereichten Bauvorhaben ist über dem Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) ein Kniestock mit einer Höhe von 1,80 m eingeplant. Das projektierte Einfamilienhaus ist ein Fertighaus in Holzverbundbauweise und bei der geplanten Kniestockhöhe handelt es sich um eine konstruktive Vorgabe durch den Haushersteller. Eine entsprechende Anpassung kann nur durch für den Bauherrn kostenintensive Änderungen vorgenommen werden, die in keinem Verhältnis zur zukünftigen Nutzung stehen.*

*Die weiteren planungsrechtlichen Vorgaben laut Bebauungsplan wie max. Geschossigkeit, Dachneigung und traufseitige Außenwandhöhe werden eingehalten. Das dargestellte Dachgeschoss mit einer Kniestockhöhe von 1,80 m und einer gewählten Dachneigung von 30 Grad stellt entsprechend der Nachweisberechnung (2/3 Nachweis nach alter Brandenburgischer Bauordnung) ein Vollgeschoss dar. “*

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

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit 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 Erstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes wurde zu der Festsetzung der Höhe des Kniestocks von gestalterischen Überlegungen ausgegangen, wonach unproportionierte Gebäude mit übermäßigen ausgenutzten Dachgeschossen vermieden werden sollten. In dem Wohngebiet „An der Siedlung“ sind zweigeschossig und teilweise auch dreigeschossige Gebäude zulässig.

Mit der Neufassung der Brandenburgischen Bauordnung (1. September 2003) wurde der Begriff des Vollgeschosses neu definiert. Gemäß der neuen Regelung gelten als Vollgeschoss alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt (§ 2 Abs. 4 BbgBO). Somit ist nach heutiger Bauordnung auch ein Dachgeschoss als Vollgeschoss zu betrachten. Somit ist die in Rede stehende Festsetzung gültig aber nicht mehr zeitgemäß.

Nachbarliche Interessen werden durch die Zulassung der oben genannten Befreiung nicht berührt. Es handelt sich hierbei um ein Eckgrundstück. Die benachbarten Grundstücke sind bereits bebaut, zu einer Seite mit einem dreigeschossigen Wohnhaus und zur anderen Seite mit einem öffentlichen Spielplatz.

### **Anlagenverzeichnis:**

Auszug Antrag auf Baugenehmigung

Az.:  
29.01.2016