

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-193/2018
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Priort	28.11.2018	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	04.12.2018	öffentlich
Gemeindevertretung	18.12.2018	öffentlich

Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses in Wustermark, Ortsteil Priort, An den Göhren 15
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Zulassung einer Abweichung von der Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Priort - 3. Siedlung Priort

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für die beantragte Zulassung einer Abweichung nach § 67 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) für das Vorhaben „Neubau Einfamilienhaus“ auf dem Grundstück im Ortsteil Priort, An den Göhren 15 (Flur 8, Flurstück 110 in der Gemarkung Priort) für die Überschreitung der zulässigen Drempeelhöhe von 1.00 m gemäß § 5 Abs. 4 der Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Priort 3. Siedlung Priort auf eine Drempeelhöhe von ca. 2,24 m zu erteilen / nicht zu erteilen.

Sachverhalt/ Begründung:

Der Bauherr hat die Zulassung einer der oben genannten Abweichung von der örtlichen Bauvorschrift – Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark am 05.11.2018 (Posteingang am 08.11.2018) beantragt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Priort 3. Siedlung Priort. Im § 5 Abs. 4 der Satzung ist geregelt:
„Drempele sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Drempeelhöhe ist das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenfläche der Drempelwand mit der Dachhaut und der Oberkante des unterhalb diese Schnittpunktes gelegenen Fertigfußbodens.“

Der Bauherr begründete den Antrag auf Abweichung wie folgt:

*„Die Drempeelhöhe bemisst sich in der vorliegenden Planung auf eine Höhe von **2,24 m**. Aus Sicht des Objektplaners gestaltet sich diese Abweichung trotzdem als städtebaulich vertretbar, da u.a. die Firsthöhe sich an den beiden nebenstehenden Gebäuden orientiert. Die First- und Traufhöhen gestalten sich wie folgt:*

	<i>Differenz First</i>	<i>Differenz Traufe</i>	
• Haus Nr. 15 a	+ 0,39 m	- 2,37 m	<i>als das geplante Haus</i>
• Haus Nr. 17 a	- 0,30 m	- 2,91 m	<i>als das geplante Haus</i>

Die Gliederung des Hauses zur Straße, aber auch die Firststellung wurde von den angrenzenden Bebauungen soweit übernommen, so dass man z.B. u.a. von einer ideellen `Baulinie` sprechen könnte. Hinsichtlich der Einhaltung der Geschossigkeit und der Giebelausrichtung des Hauses zur Nachbarschaft kann unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit öffentlichen Belangen dies auch als vereinbar betrachtet werden.“

Die rechtskräftigen Gestaltungssatzungen der einzelnen Ortsteile / Gemeindegebiete mit besonderer baugestalterischer Prägung wurden im Jahre 2010 einer Kontrolle unterzogen, ob ihre Regelungen den Vorgaben des Übermaßverbotes noch gerecht werden. Die Gestaltungssatzungen wurden in der Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark zusammengeführt, die am 27.01.2011 in Kraft getreten ist.

Der Erlass der Gestaltungssatzung dient zur Durchführung der baugestalterischen Absichten. Für die Siedlungen Priort und Wustermark wurde die oben genannte Regelung zur Drempelausbildung mit folgender Begründung getroffen:

„Drempel erweitern die Nutzbarkeit des Dachraums, können aber bei übermäßiger Ausbildung eine bauästhetische Verunstaltung des Gebäudes erzeugen. Das Verhältnis zwischen dem Normalgeschoss und der Drempelhöhe kann sich zugunsten eines zusätzlichen Normalgeschosses mit einer eher gedrungenen senkrechten Außenwand verschieben. Das ist nicht gewollt.“

Das beantragte Einfamilienhaus hat eine Traufhöhe von 5,745 m und eine Firsthöhe von 7,08 m. Die Drempelhöhe beträgt 2,24 m.

Im Rahmen der Aufstellung der in Rede stehenden Gestaltungssatzung wurde aus gestalterischer Sicht der beantragte Haustyp nicht gewollt, weil dieser sich nicht in den vorhandenen Bestand einfügt. In der näheren Umgebung stehen auch keine Wohngebäude mit einem Drempel über 1,00 m Höhe.

Anlagenverzeichnis:

Auszug Bauantrag

Az.: 613007-P/18
16.11.2018