

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2023/599
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	31.10.2023
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-103/23		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	07.11.2023	öffentlich

Bauantrag über den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 103/29, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 5)

Sachverhalt / Rechtslage

Ein Bauantrag über den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 103/29, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 5) wurde eingereicht.

Das Wohnhaus soll in zweigeschossiger Bauweise und mit einem 25° geneigtem Walmdach errichtet werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unterzettlitz Nord“ und entspricht nicht den darin enthaltenen Festsetzungen.

Der Bauherr hat eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 15.2.2 („lärmorientierte Grundrissgestaltung“) beantragt, wonach die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf die von der Eisenbahntrasse abgewandten Gebäudeseiten zu legen sind. Laut dem vorliegenden Bauantrag sollen aber ein Schlaf- und ein Kinderzimmer im nördlichen, der Bahn zugewandten Gebäudeseite des Wohnhauses entstehen. Die nördliche Außenwand liegt außerdem noch in dem Bereich, der nach den Immissionsschutzgutachten einem Außenlärmpegel von mehr als 61 dB (A) ausgesetzt ist. Gemäß der Festsetzung Nr. 15.2.1 sind ab diesem Außenlärmpegel passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die Antragsunterlagen enthalten aber keine Angaben dazu, ob wenigstens diese passiven Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Ein Befreiungsantrag hierfür wurde jedenfalls nicht vorgelegt.

Die Bauverwaltung ist der Ansicht, dass eine Befreiung von der Festsetzung nach Nr. 15.2.2 zugelassen werden könnte, nachdem eine solche bereits bei dem Bauvorhaben Eierbergblick 2 zugelassen wurde. Die Bauherren sollten aber auf die Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen nach Nr. 15.2.1 des Bebauungsplanes hingewiesen und ihnen mitgeteilt werden, dass eine Befreiung hierfür nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Die nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen zwei Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 103/29, Gemarkung Unterzettlitz (Eierbergblick 5), ebenso die zur Verwirklichung des Vorhabens notwendige Befreiung hinsichtlich der lärmorientierten Grundrissgestaltung nach Nr. 15.2.2 des Bebauungsplans für ein Schlaf- und ein Kinderzimmer auf der der Bahnlinie zugewandten Gebäudeseite wird erteilt.

Die Bauherren sind darauf hinzuweisen, dass die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen nach der Festsetzung unter Nr. 15.2.1 (z.B. Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) einzuhalten bzw. umzusetzen sind.

Bad Staffelstein, 02.11.2023

Meißner