

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2024/670
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	03.01.2024
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-120/23		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	09.01.2024	öffentlich

### **Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 281, Gemarkung Schönbrunn (Gebrüder-Vetter-Ring 38)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Ein Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 281 der Gemarkung Schönbrunn (Gebrüder-Vetter-Ring 38) wurde eingereicht.

Das Wohnhaus soll in zweigeschossiger Bauweise und mit einem Walmdach errichtet werden. Die Garage wird mit einem Flachdach an die nordöstliche Giebelwand angebaut. Südöstlich soll eine Wärmepumpe außerhalb des Wohngebäudes und ohne Einhausung errichtet werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schönbrunn – Reundorfer Straße“ und entspricht nicht den darin enthaltenen Festsetzungen. Zur Verwirklichung des Vorhabens sind folgende Befreiungen notwendig und beantragt worden:

1. Von Nr. 1.2.4, wonach die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 65 cm über dem Mittel des angrenzenden Erschließungsstraßenniveaus (hier: Gebrüder-Vetter-Ring) liegen darf. Bei dem Vorhaben liegt jedoch die Oberkante des Erdgeschoss(roh)fußbodens (EFOK) aber ca. 5 cm höher, bezogen auf das Niveau des Gebrüder-Vetter-Rings (258,07), über den hier die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt (Zufahrt). Die Bauherren haben dagegen eine Befreiung für eine EFOK (Höhe 258,76) mit 95 cm „über Straßenniveau“ beantragt, weil hier versehentlich das niedrigere Niveau der Reundorfer Straße (ca. 257,83) zugrunde gelegt wurde.
2. Von Nr. 2.4 „Technische Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Wärmeumwandlung“, wonach das Aufstellen von Luftwärmepumpen laut Bebauungsplan nur in allseitig geschlossenen Räumen zulässig ist und ein Schalldruckpegel von 30 dB(A) in einem Meter Entfernung von der Öffnung nicht überschritten werden darf. Jedoch möchten die Bauherren ihre Wärmepumpe außerhalb des Wohngebäudes und ohne Einhausung errichten. Als Begründung wird angeführt, dass die geplante Luft-Wärmepumpe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete sowohl für die Tagzeit (55 db(A)) und im schallreduzierten Betrieb auch für die Nachtzeit (40 dB(A)) einhält.

Die Befreiung von Nr. 1.2.4 kann aus städtebaulicher Sicht erteilt werden, da die dem Hochwasserschutz dienende - empfehlende - „Festsetzung“ unter Nr. 1.6 sonst nicht eingehalten werden kann, wonach die Rohfußboden-Oberkante des Erdgeschosses mind. 50 cm über der Höhe des natürlichen Geländes angelegt werden soll. Zudem ist die Überschreitung der festgesetzten 65 cm über Erschließungsstraßenniveau um ca. 5 cm als geringfügig anzusehen.

Die Befreiung von Punkt 2.4 kann aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht erteilt werden. Die von den Bauherren gegebene Begründung, wonach die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch ohne Einhausung eingehalten würden, mag zwar zutreffen. Jedoch verlangt der Bebauungsplan eine Integration von Wärmepumpen in die Gebäude unabhängig davon. Daneben verlangt Nr. 2.4 einen Schalldruckpegel von max. 30 dB(A) in einer Entfernung von einem Meter. Auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen ist die beantragte Befreiung daher nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar (§ 31 Abs. 2 BauGB). Daher schlägt die Bauverwaltung vor, das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauantrag nur unter der Auflage zu erteilen, dass der Bauherr die Wärmepumpe in das Gebäudeinnere verlegt.

Auf dem Grundstück werden die nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung erforderlichen zwei Stellplätze durch eine Doppelgarage nachgewiesen. Die Doppelgarage überschreitet jedoch die mittlere Wandhöhe von 3 m, wodurch diese abstandsflächenpflichtig wird. Jedoch soll die Garage als Grenzbau errichtet werden, somit wird ein Abweichungsantrag von Art. 6 BayBO notwendig. Dieser Abweichungsantrag liegt den Antragsunterlagen bei, über den hat jedoch das Landratsamt Lichtenfels als Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden.

### **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 281, Gemarkung Schönbrunn (Gebrüder-Vetter-Ring 38) und zur Befreiung von der Festsetzung unter Nr. 1.2.4 (Überschreitung der zulässigen Höhenlage der EFOK um 5 cm) wird erteilt unter der Bedingung, dass die geplante Luft-Wärmepumpe in das Innere des Wohngebäudes verlegt wird, wie im Bebauungsplan festgesetzt.

Bad Staffelstein, 08.01.2024

Meißner