Begründung Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Höhenbezug nicht über Silberbrunnenstraße, sondern über Wendeplatte Falkensteigweg im Südosten.

Der B-Plan sieht als Höhenbezug der Gebäudehöhe die zugehörige Erschließungsstraße vor. Erschlossen wird das in „zweiter Reihe" gelegene Grundstück über die westliche Silberbrunnenstraße. Das Grundstück befindet sich jedoch näher an der Wendeplatte des Falkensteigweges. Dem Baugrundstück in südlicher Richtung vorgelagert befindet sich ein sehr großes Mehrfamilienhaus, das noch vor Erstellung des B-Planes errichtet wurde, das höhenmäßig die umgebende Bebauung erheblich überragt und nach seiner Errichtung, aufgrund seiner ungewöhnlichen Höhe schließlich Grund für die Erstellung des B-Planes war.

Bei Höhenbezug zur Silberbrunnenstraße würde der geplante Neubau um 1.31 m tiefer als nun beantragt und auch deutlich tiefer als das benachbarte östliche Bestandsgebäude positioniert werden. Dabei ergäbe sich mit einer Bezugshöhe von 402,45 müNN an der Silberbrunnenstraße für das neue Gebäude eine Traufhöhe von 406,95 m (Traufe +4,50 m) und eine Firsthöhe von 412,45 müNN. (First 10.00 m)
Das sehr hohe Bestandsgebäude als Mehrfamilienhaus aus den 1990-er-Jahren, weist eine Traufhöhe nach B-Plan von 411,32 und eine Firsthöhe von 416,79 müNN auf.
Somit würde dieses bestehende Gebäude unseren Neubau - im First um 4,34 m (!) überregen. Oder anders, der First eins geplanten Hauses bei Höhenbezug Silberbrunnenstraße wäre lediglich 1,13 m höher als die Traufe des im Süden unmittelbar benachbarten Gebäudes.
Die Bauherren befürchten eine deutliche Beeinträchtigung und Verschattung Ihres Gebäudes durch die hohe benachbarte Gebäudemasse.
Weiterhin steigt das Baugrundstück in West-Ost-Richtung um ca. 1.00 m an.
Bei Höhenbezog zur Silberbrunnenstraße müsste das Gebäude für eine wirtschaftliche Geschossausnutzung in das Gelände eingegraben, oder das östliche Nachbargrundstück über eine Grenzwand in Höhe von einem Meter abgefangen werden.

Das Gebäude befindet sich in zweiter Reihe und tritt städtebaulich von den Erschließungsstraßen nicht in Erscheinung. Die Planungsrechtlichen Höhenbezüge beziehen sich aber auf diese Erschließungsstraße.
Beim Erstellen des B-Planes wurde vermutlich die Höhenlage des Baugrundstücks und die Verschattung aufgrund der Nähe des Bau Fensters zum Hohen Bestandsbau nicht ausreichend gewürdigt.
Wir sind daher der Auffassung, dass die „Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde".
Das nur ca. 6 m östlich gelegene Nachbargebäude weist bereits jetzt ca. dieselben Trauf- und Firsthöhe auf. Bei einem möglichen Neubau auf diesem Grundstück, würde sich dessen Bezugshöhe auch auf die vorhandene Wendeplatte Falkensteigweg beziehen.
Ferner, da das Gebäude sich vom öffentlichen Raum nicht einsehbar in zweiter Reihe befindet ist, die Befreiung städtebaulich vertretbar ist. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und die

Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Das Gebäude fügt sich vollständig in die umgebende Bebauung mit seiner Höhenlage ein.

Blick von Süden, das Gebäude Flst.-Nr. 327/1 überragt die umgebende Bebauung deutlich

Blick vom Falkensteigweg Richtung Baugrundstück. Gebäude Flst.-Nr. 327/1 rechts überraget die umgebende Bebauung deutlich

Blick von Zufahrt Baugrundstück Silberbrunnenstraße Richtung Baugrundstück. Rechts Gebäude Flst.-Nr. 327/1 überraget die umgebende Bebauung deutlich, Bildmitte Gebäude Flst.-Nr. 328

Blick von Wendeplatte Falkensteigweg Richtung Baugrundstück. Links Gebäude Flst.-Nr. 327/1 überraget die umgebende Bebauung deutlich, Rechts Gebäude Flst.-Nr. 328