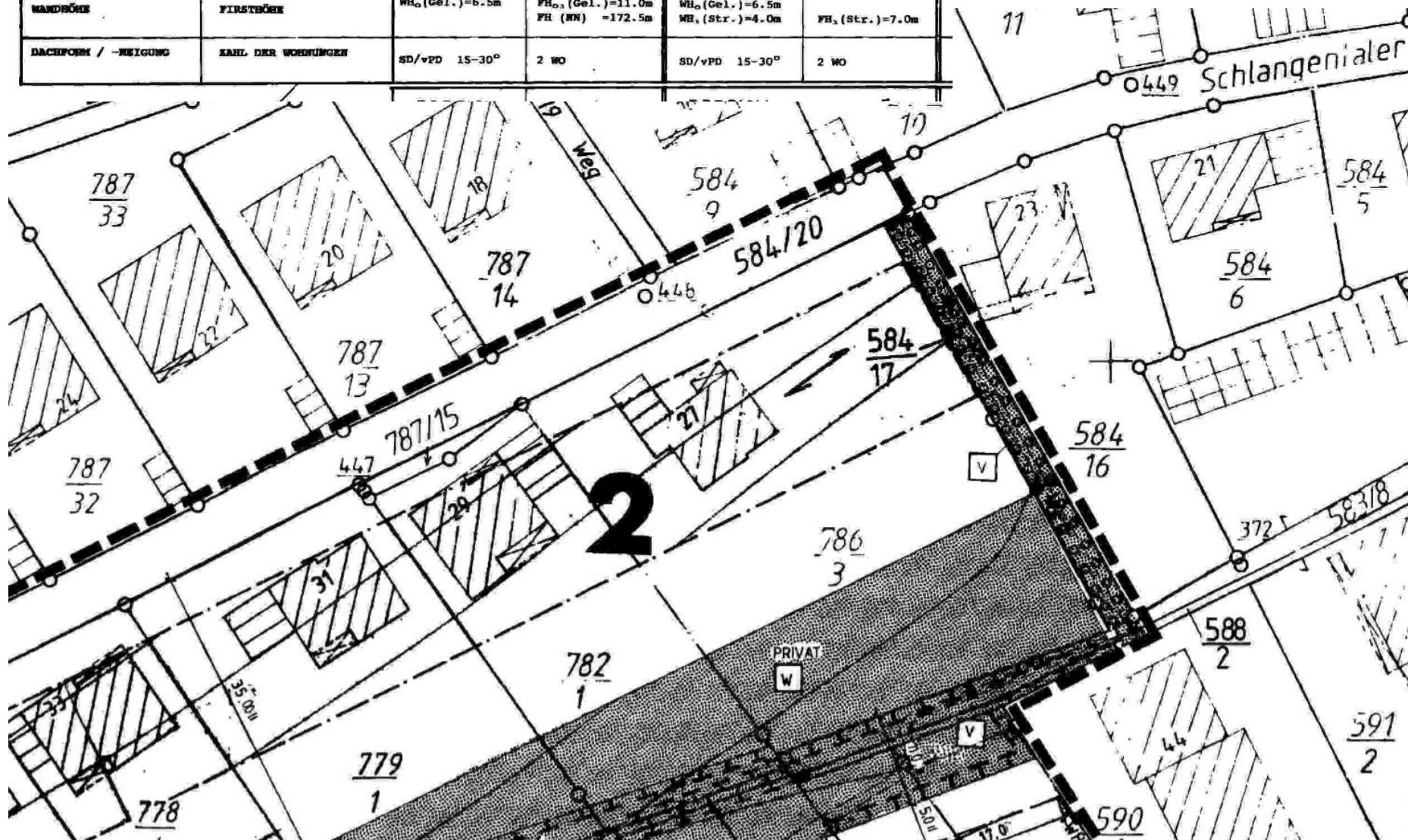
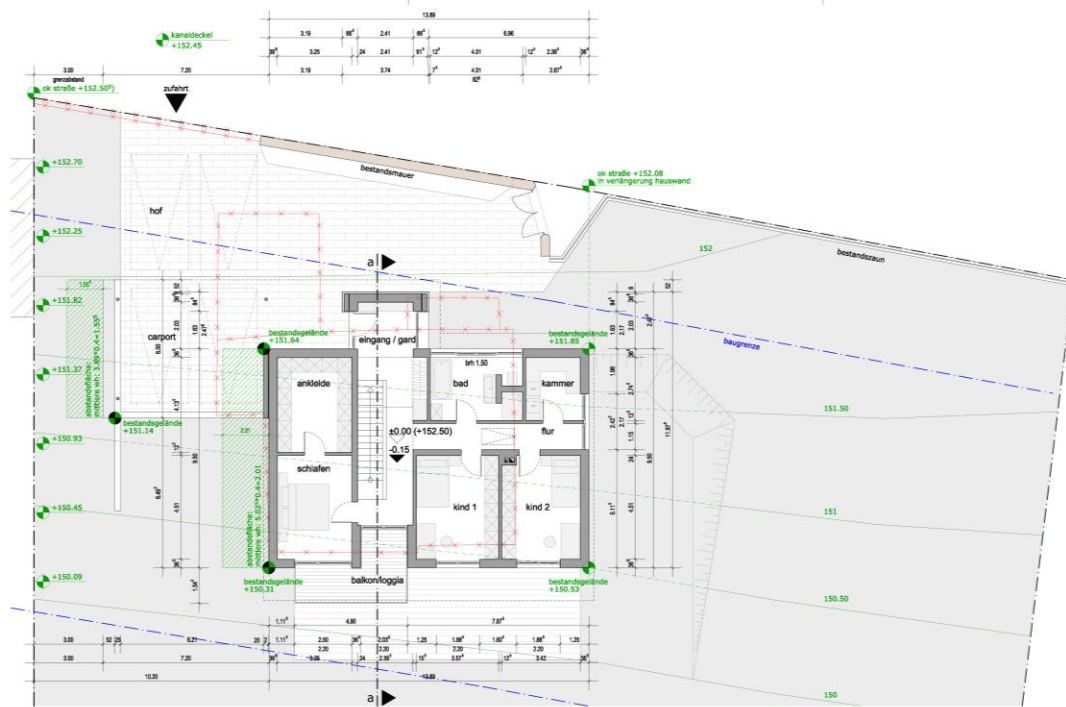


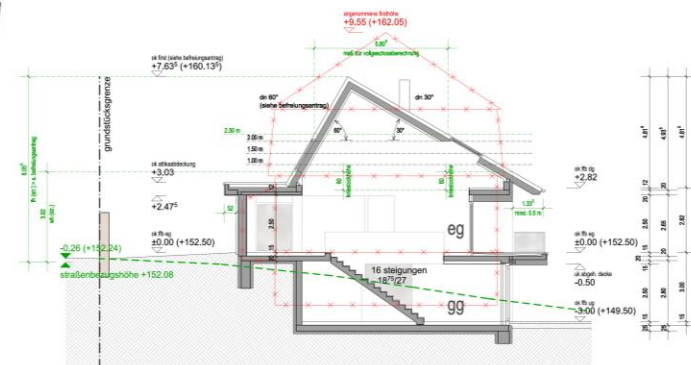


NUTZUNGSSCHABLONE		BEREICH 1		BEREICH 2	
GRS / GFS	ART DER BAUL. NUTZUNG	0.25 / 0.5	WA	0.25 / 0.5	WA
BAUWEISE	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	o 	II (2.VG im UG)	o 	II (2.VG im UG)
WANDHÖHE	FIRSTHÖHE	WH ₀ (Gel.)=6.5m	PH _{0,3} (Gel.)=11.0m PH (NW) =172.5m	WH ₀ (Gel.)=6.5m MH ₁ (Str.)=4.0m	PH ₁ (Str.)=7.0m
DACHFORM / -NEIGUNG	ZAHL DER WOHNUNGEN	SD/vPD 15-30°	2 WO	SD/vPD 15-30°	2 WO

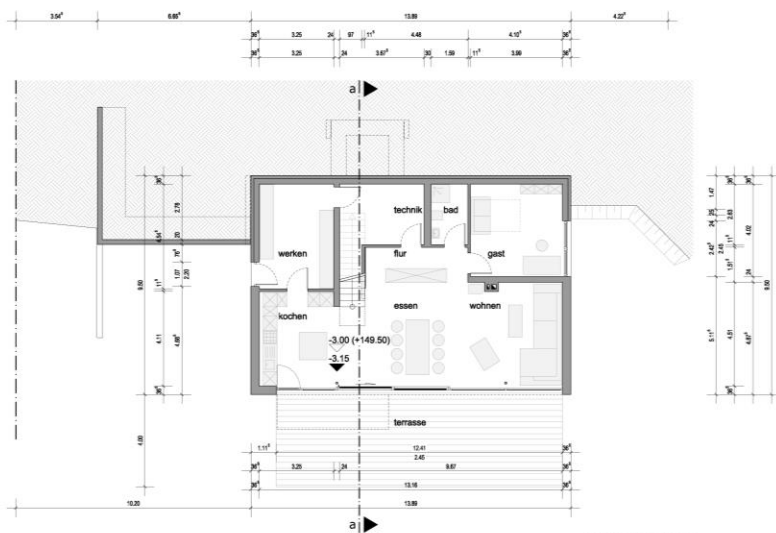




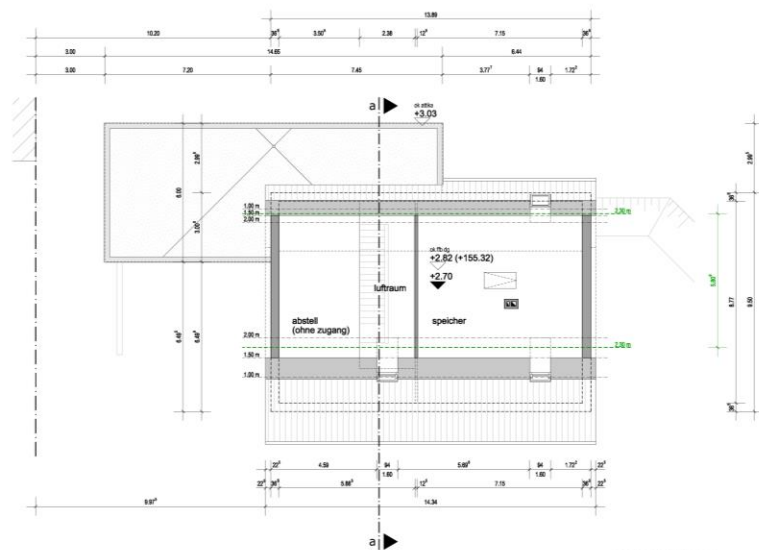
erdgeschoss



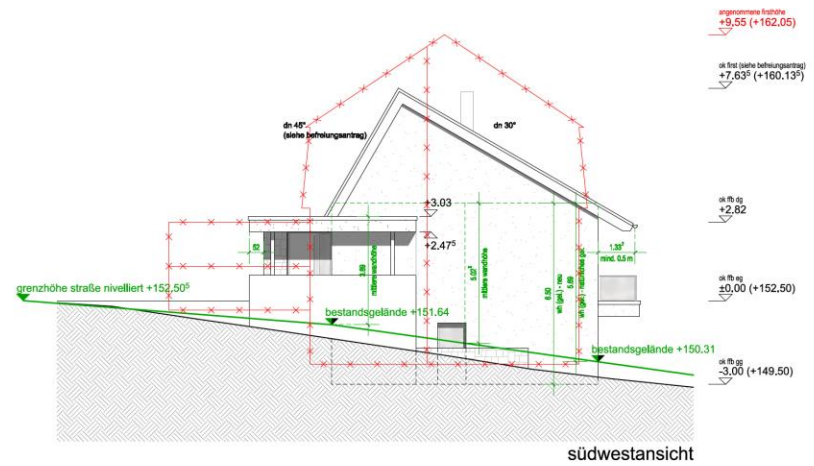
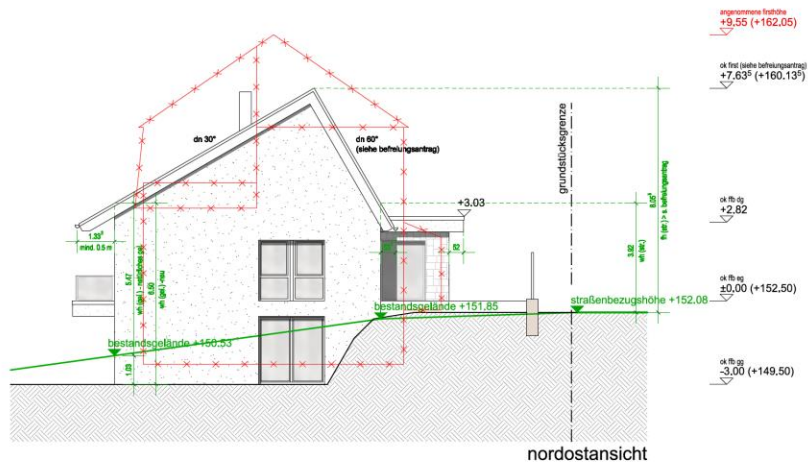
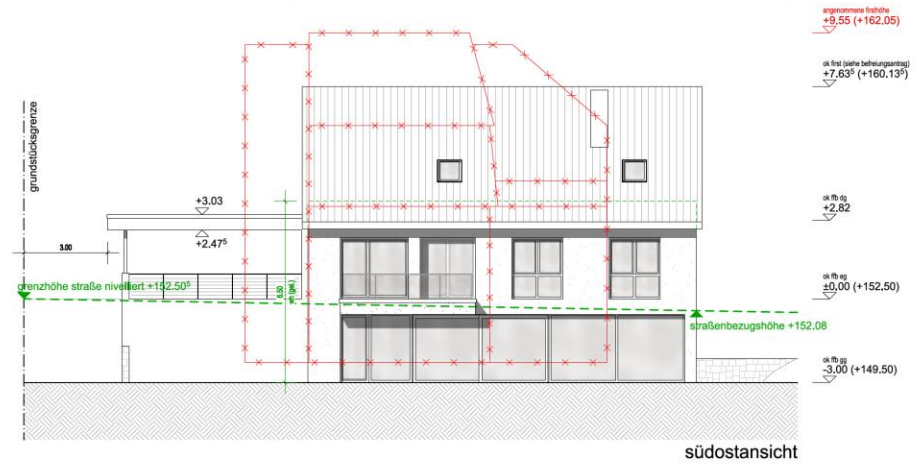
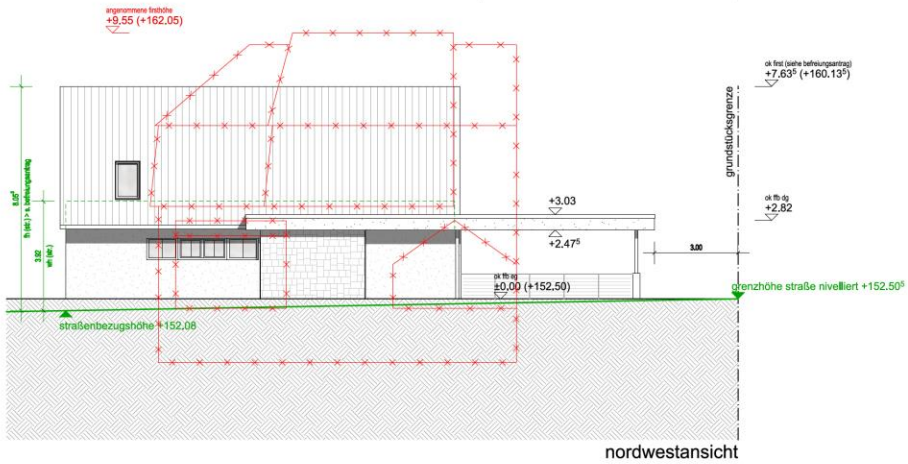
schnitt aa



gartengeschoss



dachgeschoss



Bauvorhaben:

Neubau eines Einfamilienhauses
Schlangentaler Weg 27
67098 Bad Dürkheim
Flurstück 786/3

Bauherrin:

Entwurfsverfasser:

Abweichungserklärung zu bauaufsichtlichen Anforderungen

Die oben genannte Bauherrin beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 786/3 in Bad Dürkheim mit ungleich geneigtem Satteldach.

Von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ist geplant abzuweichen:

- 1.3 Festgesetzte Firsthöhe zur Straße
 - Festsetzung: 7,00m
 - Planung: 8,055m
- 10.1 Dachgestaltung
 - Festsetzung: 15-30°, gleich geneigt
 - Planung: 30° zur Talseite / 60° zur Straßenseite

Die unmittelbar zusammenhängenden Abweichungen werden wie folgt begründet:
Auf dem Flurstück 786/3 stand ursprünglich ein Altbau der durch die Bauherren saniert werden sollte.



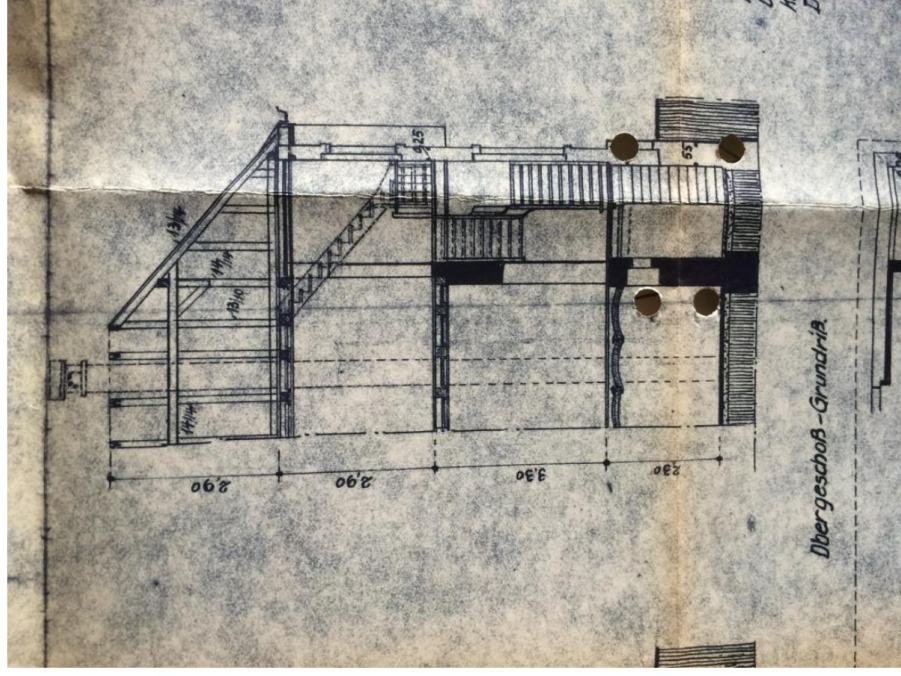
Das Grundstück inklusive Haus wurde 2015 durch die Bauherren erworben um durch die Sanierung des bestehenden Gebäudes ausreichend Fläche für eine junge Familie zu erhalten. Der Altbau bot aufgrund seiner Größe eine Ausbaureserve im Dach um für mehrere Kinder Platz zu bieten.

Die zunächst aus Kostengründen auf Eigenleistung startende Sanierung wurde durch die Bauherren ausgeführt, ab November 2015 wurde mein Architekturbüro hinzugezogen.

Bei der bautechnischen und energetischen Begutachtung am 02.11.2015 wurde der Zustand des Altbaus aufgenommen. Das Gebäude präsentierte sich sowohl von außen als auch von innen in einem Zustand der eine kostenintensive Komplettsanierung verlangte.

Das gesamte Gebäude erwies sich als marode, eine fundierte Aussage über Sanierungskosten ohne alle Unwägbarkeiten eines solchen Gebäudes in Betracht ziehen zu können überstieg das Budget der Bauherrin deutlich. Es ist zu bemerken das der Erhalt des Gebäudes der Bauherrin und deren Partner wichtig war.

In energetischer Hinsicht war der Wunsch ein umweltschonendes Heizsystem einzubauen, hier war und ist eine Luftwärmepumpe deren Betrieb vorrangig über Photovoltaik und einen entsprechenden Stromspeicher gesichert wird, Ziel gewesen. Die Ertüchtigung des Altbaus auf ein Niveau bei der der Betrieb von Flächenheizungen sinnvoll ist, war zum einen investitionstechnisch sehr hoch (u.a. Rückbau aller Bodenbeläge und statische Ertüchtigung der Holzdecken für die Belastung mittels Fußbodenheizung in Estrich), zum anderen wäre (auch bei Nutzung einer Wandflächenheizung) die deutliche Ertüchtigung des größtenteils nur 25cm dicken Außenmauerwerkes notwendig gewesen.



Der markante Altbau hätte durch Aufbringen einer Außendämmung sein gewünschtes altes Gesicht verloren das beim Kauf der Immobilie mitausschlaggebend war.

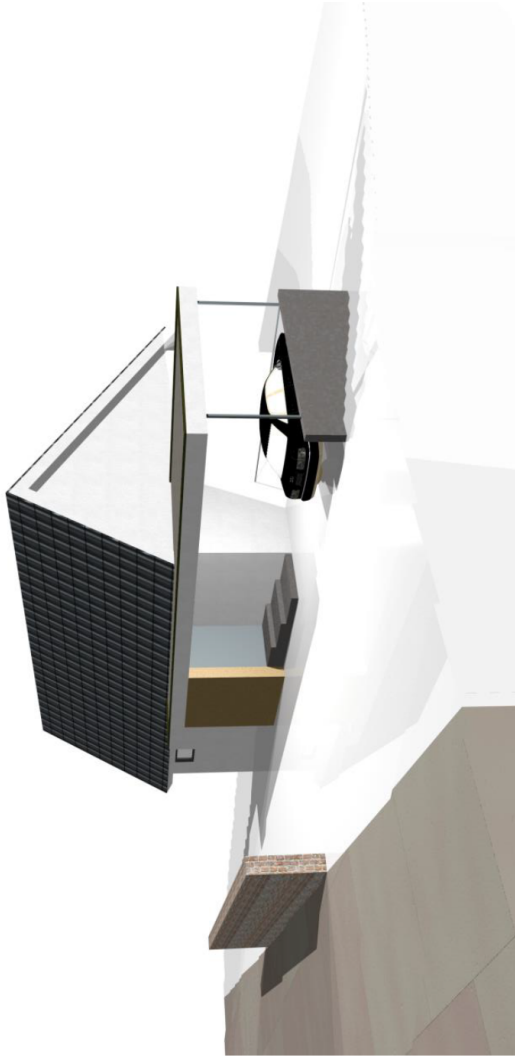
Bei tiefergehender Prüfung der Fassade zeigten sich im Mauerwerk deutliche Risse die statische Er-tüchtigungen notwendig gemacht hätten.

Nach Wertung der Argumente für den Erhalt und nach Betrachtung der energetischen, statischen und finanziellen Situation wurde, nach unserer Beratungsleistung, durch die Bauherrin und deren Partner der schwere Entschluss getroffen den Altbau abzureißen, da eine Sanierung mit einer zu großen Investitionssumme und weiteren Unwägbarkeiten eines Altbaus verbunden gewesen wäre. Der Abriss durch eine Firma inklusive notwendiger Fällung einiger Bäume erfolgte im Februar 2016 da aufgrund der Brutperiode und des geplanten Baustarts Mitte 2016 eine Fällung ab 1.4 nicht in Be-tracht gekommen wäre.

Mein Büro wurde folgend mit der Planung eines im Budget liegenden Neubaus beauftragt der so-wohl die energetischen Vorgaben erfüllt als auch eine Erweiterungsmöglichkeit für weitere Kinder bietet.

Der sehr eng gehaltene Bebauungsplan bot durch engen Höhenbegrenzungen keine Möglichkeit ei-ne sinnvolle und nutzbare Erweiterungsfläche im Dachgeschoss zu generieren. Der Entwurf richtet sich nach allen Vorgaben des B-Planes und weicht lediglich durch das ungleich geneigte Dach mit 30 und 60° (zur Straße) und die damit verbundene Überschreitung der Firsthöhe Straße ab.

Der durch Eigenbau zu leistende Ausbau von weiteren Teilen des Hauses ist aus finanzieller Hinsicht nur im Dachgeschoss möglich; ein längerer Hauptbau der Erweiterungen im EG oder Gartengeschoss vorsehen würde ist mit deutlich höheren Kosten verbunden da dieser Raum geschaffen werden muss während der größere geplante Dachraum bereits vorhanden wäre.



Das ungleichmässig geneigte Dach bietet zum einen die Möglichkeit der beschriebenen Ausbaure-serve in Eigenleistung, zum anderen wird die nach Süden gerichtete Dachfläche vergrößert um den geplanten Photovoltaikelementen mehr Fläche zur Verfügung zu stellen zu können und sie in der Talsituation zur Ertragssteigerung höher montierbar zu machen.

Das Grundstück befindet sich im Randbereich des Bebauungsplanes „Hausen“, in unmittelbarer Nachbarschaft schließen sich größere Mehrfamilienhäuser an (z.B. Hausener Weg 42+44).



Bemerkungen zum Bebauungsplan und zur ehemaligen Bebauung:

Der Altbau wies mit einer Firsthöhe von +162,05 (= +9,55 über FFB EG Neubau) ein 1,915m höheres Dach auf als mit dem Neubau eingereicht wird und lag demnach 2,97m über der höchstzulässigen Firsthöhe des B-Plan-Gebietes.

Bei Erstellung des Bebauungsplanes existierte der abgerissene Altbau bereits, der Neubau an der nahezu identischen Stelle des Bestandes fügt sich somit deutlich besser in die Vorgaben ein als es zuvor der Fall gewesen ist.

Die Besonderheit bei der Beurteilung des Bauvorhabens im Hinblick auf eine Befreiung liegt unserer Meinung nach in dem beschriebenen Härtefall aufgrund der Kostensituation sowie darin begründet das es sich bei dem neu beplanten Grundstück um das einzige handelt das zur Erstellung des B-Planes bebaut gewesen ist und dies sowohl deutlich höher als auch mit einem sehr steil geneigten Mansarddach mit steilerer Ausführung als im Neubau geplant.

Wir bitten die benannten Punkte in Ihre Beurteilung der Genehmigung wohlwollend und zu Gunsten der Bauherrin und deren Familie zu werten und eine Befreiung von Dachhöhe und Neigung zu erteilen.