

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2017-261

Datum: 13.12.2017

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Errichtung von Dachgauben sowie Anbau eines Balkones,
Baugrundstück; Flst.Nr. 1525 der Gemarkung Rockenau

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Ortschaftsrat Rockenau		öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	08.03.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt:

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans „Ledelsweg Süd, Teil 1“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt im Rahmen der energetischen Sanierung ist der Umbau des Daches sowie die Errichtung von Gaubeneinbauten an der Bergseite als auch an der Talseite des Wohnhauses.

So soll an der Bergseite des Wohnhauses im Bereich des Treppenhauses das Dach um ca. 1,0 m angehoben werden. Des Weiteren sollen 2 Einzelgauben hergestellt werden.

An der Talseite soll eine Gaube mit einer Länge von 9,06 m eingebaut werden.

Weiterhin soll im Obergeschoss an der Südostseite des Wohnhauses ein Balkon angebaut werden.

3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und

die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Beantragt wird die Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Gaubenbreite. Im maßgebenden Bebauungsplan ist als zulässige Gaubenbreite 1/3 der Dachlänge festgesetzt.

Bei der Dachlänge von ca. 12,25 m wäre dies eine Gaubenbreite von 4,08 m. Beantragt wird jedoch eine Gaubenbreite von 9,06 m.

Bei neueren Bebauungsplänen werden in den örtlichen Bauvorschriften inzwischen Gaubenbreiten mit 2/3 der Gebäudelänge festgesetzt, wobei die max. Breite einer Einzelgaube auf max. 3,50 m beschränkt wird.

Mit dieser Gliederung soll eine aufgelockerte Dachlandschaft im Siedlungsbereich erreicht und das Dach als solches noch erkennbar sein.

Weiterhin soll mit der Festlegung auch einer wirtschaftlicheren Ausnutzung der Dachräume Rechnung getragen werden.

Die mit 9,06 m Breite beantragte Gaube stellt jedoch ein Novum in dem bebauten Umfeld mit zahlreichen Gaubeneinbauten in der dortigen Dachlandschaft dar.

Die massive Wirkung der zur Talseite beantragten Gaube, sh. Foto, verstärkt sich noch durch die bereits vorhandenen drei sichtbaren Geschosshöhen.

Seitens der Verwaltung zeigen sich hier die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt und deshalb empfohlen wird, das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag nicht zu erteilen.

4. Nachbarteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben dem beantragten Vorhaben bereits schriftlich zugestimmt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-7