

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2018-055

Datum: 19.03.2018

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	09.04.2018	öffentlich

Beschlussantrag:

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

- Überschreitung der zulässigen Gaubenbreite an der Talseite von 4,08 m um weitere 4,08 m auf 8,16 m der Einzelgaube.
- Überschreitung der zulässigen Gaubenbreiten an der Bergseite von 4,08 m um weitere 3.42 m der beiden Einzelgauben.
- Ausführung einer Kniestockhöhe von ca. 0,70 m Höhe im Bereich des Treppenhauses an der Bergseite.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Der Antrag, sh Beschlussvorlage 2017-261, war bereits Gegenstand von Beratungen in der Sitzung des Bau-und Umweltausschusses am 08.03.2018.

Im Ergebnis wurde der Antrag abgesetzt, um mit dem Antragsteller eine mögliche Reduzierung der bis Dato beantragten Gaubenbreite zur Talseite nochmals zu erörtern. Hierzu wurde eine geänderte Planung vorgelegt die nunmehr eine Reduzierung der Gaubenbreite um 0,90 m auf 8,16 m vorsieht.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

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

3. Vorhaben

Beantragt im Rahmen der energetischen Sanierung ist der Umbau des Daches zur Erweiterung der Wohnnutzung im Erdgeschoss unter Einbeziehung des Dachgeschosses.

Hierzu sollen Gaubeneinbauten sowohl an der Bergseite als auch an der Talseite des Wohnhauses erfolgen.

An der Talseite soll eine Gaube mit einer Länge von 8,16 m eingebaut werden.

An der Bergseite des Wohnhauses soll im Bereich des Treppenhauses das Dach angehoben werden.

Des Weiteren sollen 2 Einzelgauben mit je ca. 3,75 m Breite hergestellt werden.

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

4. 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 8,16 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 werden und das Dach als solches noch erkennbar sein.

Seitens des Antragstellers wird jedoch eine durchlaufende Dachgaube beantragt. Dies wird mit der Umbaumaßnahme im Gebäudebestand begründet.

Auf Grund der Lage des Sanitärzimmers mit seinen Versorgungsleitungen in Gebäudemitte sowohl im Dachgeschoss als auch im Erdgeschoss, sh. Grundriss Dachgeschoss, ist eine Unterbrechung der Dachgaube nicht möglich, da sonst wegen der fehlenden Kopfhöhe die Nutzung des Sanitärzimmers sehr eingeschränkt wäre.

Weiterhin sollen an der Bergseite 2 Einzelgauben mit je ca. 3,75 m Breite hergestellt werden.

Diese würden das in neueren Bebauungsplänen festgelegte Planungsziel von 2/3 der Gebäudelänge berücksichtigen.

Darüber hinaus soll im Bereich des Treppenhauses das Dach angehoben und mit einem Kniestock von ca. 0,70 m Höhe ausgeführt werden. Mit der Anhebung des Daches soll auch hier die notwendige Durchgangshöhe zu den künftigen Wohnräumen im Dachgeschoss erreicht werden.

Gemäß den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplanes ist bei 2 Geschosshöhen kein Kniestock zulässig.

Die für den Umbau des Daches gemäß dem Beschlussantrag formulierten Befreiungen zeigen sich mit dem städtebaulich gewachsenen Umfeld des Altbaugebietes vertretbar.

Seitens der Verwaltung wird deshalb empfohlen zu dem beantragten Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

5. Nachbarbeteiligung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-6