

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-047

Datum: 23.02.2022

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauvoranfrage: Erneuerung Dach und Ausbau Dachgeschoss  
Baugrundstück: Flst.Nr. 699 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	10.03.2022	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB)  
**nicht erteilt.**

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Antragsteller.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt im Rahmen der Bauvoranfrage sind die Erneuerung des Daches sowie der Ausbau des Dachgeschosses des bestehenden Gebäudes. Es werden u.a. zwei verschiedene Planvarianten zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt. Hierzu werden folgende Einzelfragen gestellt:

- a) Ist der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken möglich?
- b) Ist die Errichtung von Gauben möglich?

Zu Variante 1:

- c) Ist eine Erhöhung der Traufe möglich?

Zu Variante 2:

d) Ist eine hofseitige Erhöhung des Daches möglich?

### 3. Städtebauliche Wertung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

#### a) Ist der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken möglich?

Das bebaute Umfeld entlang der Luisenstraße/Bussemerstraße/Nägelseegasse weist Wohnnutzungen sowie kleinere Gewerbetriebe, Arztpraxen, Kanzleien und Betreuungseinrichtungen für Kinder auf.

Gemäß dem am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn ist der Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Das Baugrundstück wäre somit einem Mischgebiet gemäß § 6

Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Nach § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohngebäude sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Folglich wäre eine Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich möglich.

#### b) Ist die Errichtung von Gauben möglich?

Im bebauten Umfeld sind bereits mehrere Bestandgebäude vorzufinden, welche Dachgauben aufweisen.

Die Planungsvariante 1 sieht vor den bereits vorhandenen, flachen Dachneigungswinkel bei einer Anhebung des Daches beizubehalten und sowohl an der straßenzugewandten Dachseite des Satteldaches als auch an der straßenabgewandten Dachseite je eine zusammenhängende Gaube mit einer Gaubenzlänge von bis zu ca. 8,20 m auszuführen.

Bei einer Gebäudelänge von ca. 11,50 m wird ein harmonisches einfügen in die Umgebung kritisch beurteilt, da die geplante Gaubenzlänge 2/3 der Gebäudelänge überschreiten würde.

Die Planungsvariante 2 sieht die Errichtung von 3 Einzelgauben an der Straßenseite, unter Beibehaltung der Traufhöhe, vor.

An der Gebäuderückseite sollen keine Gauben errichtet, jedoch die gesamte Dachfläche mit Hilfe eines Kniestockes von ca. 2,11 m angehoben werden.

Grundsätzlich zeigt sich die Errichtung von Dachgauben, welche in einem angemessenen Verhältnis zu Dachfläche und Gebäudelänge stehen städtebaulich unbedenklich.

Seitens der Verwaltung kann die Planungsvariante 1 hinsichtlich der geplanten Gaubenzlänge im Verhältnis zur Dachfläche nicht befürwortet werden.

Bezugnehmend auf die Variante 2 zeigt sich die Errichtung von 3 Einzelgauben, unter Beibehaltung der vorhandenen Traufhöhe, grundsätzlich städtebaulich vertretbar.

**c) Ist eine Erhöhung der Traufe möglich?**

Hinsichtlich der Planungsvariante 1 wird seitens des Antragstellers die Möglichkeit zur Erhöhung der Traufe erfragt.

Diese Planungsvariante sieht, wie bereits erwähnt, die Anhebung des gesamten Satteldaches und somit die Erhöhung der Traufe um ca. 0,63 m sowie die Errichtung von Gauben vor.

Das Bestandsgebäude befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung. Die Umgebung weist hauptsächlich 2 bis 3 Vollgeschosse auf.

Das bestehende Gebäude weist bereits 3 Vollgeschosse auf. Darüber hinaus handelt es sich bei dem vorliegenden Gebäude bereits um das Objekt, welches mit einer Traufhöhe von ca. 10,82 m im Vergleich zu den direkten Nachbarhäusern mit einer Traufhöhe von ca. 7,80 und ca. 7,40 m ohnehin eine signifikant höhere Traufhöhe vorweist (sh. Straßenansicht).

Bei einer weiteren Erhöhung der Traufhöhe ist ein vertragliches Einfügen des Gebäudes in die umliegende Bebauung nicht mehr gegeben und kann daher aus Sicht der Verwaltung nicht befürwortet werden.

**d) Ist eine hofseitige Erhöhung des Daches möglich?**

Im Rahmen der Planungsvariante 2 soll die straßenseitige Traufhöhe im Bestand belassen werden, während die Traufhöhe an der rückwärtigen Gebäudeseite um ca. 2,11 m erhöht werden soll. Die geplante Traufhöhe an der Gebäuderückseite würde folglich bei ca. 13,19 m Höhe liegen.

Die straßenabgewandte Traufhöhe der umliegenden Gebäude liegt zwischen ca. 7,40 m und 7,80 m.

Aus Sicht der Verwaltung ist ein vertragliches Einfügen des Dachaufbaus bei einer Abweichung von im Mittel ca. 5,60 m gegenüber der umliegenden Bebauung nicht mehr gegeben.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bei beiden vorgelegten Planvarianten sowie bei künftigen Planvarianten bauordnungsrechtlich kein 4. Vollgeschoss entstehen dürfte.

**4. Nachbarbeteiligung**

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zu der Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

**5. Hinweise**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gemäß der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg.

Unter Beachtung des landesplanerischen Ziels der sinnvollen Nachverdichtung in Bestandsgebieten, könnte eine mit dem städtebaulichen Umfeld verträglichere Planvariante erarbeitet werden, um die Möglichkeit der Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken erhalten zu können.

Denkbar wäre aus Sicht der Stadtverwaltung beispielsweise die Erneuerung des Daches, unter Beibehaltung der vorhandenen Traufhöhe, bei gleichzeitiger Errichtung von Dachgauben, welche in Art und Maß in einem vertraglichen Verhältnis zur Dachfläche bzw. zur Gebäudelänge stehen. Darüber hinaus könnte möglicher Weise ein um wenige

Grad steilerer Dachneigungswinkel gewählt werden, um eine größtmögliche Ausnutzung des Dachgeschosses zu erhalten. Hierbei wäre jedoch zu beachten, dass die Errichtung eines 4. Vollgeschosses nicht mit der umliegenden Bebauung vereinbar wäre.

Michael Reinig  
Erster ehrenamtlicher  
Bürgermeister-Stellvertreter

**Anlage/n:**

1-3