

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-158

Datum: 06.07.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauvoranfrage: Änderung und Erweiterung Dachgauben sowie Errichtung Loggia mit Balkon
Baugrundstück: Flst.Nr. 3545 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

| Gremium | am | |
|--------------------------|------------|------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 25.07.2022 | öffentlich |

Beschlussantrag:

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

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 26 „Klausenweg“ und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt im Rahmen der Bauvoranfrage ist die Erweiterung einer vorhandenen Schleppgaube an der Südostseite des bestehenden Wohnhauses sowie der Abbruch der vorhandenen Schleppgaube an der Gebäuderückseite und die anschließende Errichtung einer Satteldachgaube. Darüber hinaus soll ebenfalls an der Gebäuderückseite ein Dacheinschnitt zur Errichtung eines Balkons ausgeführt werden. Hierzu wird die folgende Einzelfrage gestellt:

- Ist es möglich eine Wohnraumerweiterung durch Vergrößern einer vorhandenen Schleppgaube sowie Änderung einer vorhandenen Schleppgaube in Satteldachgaube und eine Loggia mit Balkon zu errichten?

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.

Ist es möglich eine Wohnraumerweiterung durch Vergrößern einer vorhandenen Schleppgaube sowie Änderung einer vorhandenen Schleppgaube in Satteldachgaube und eine Loggia mit Balkon zu errichten?

Der maßgebende Bebauungsplan wurde im Jahr 1963 erlassen und untersagt grundsätzlich die Ausführung von Dachgauben in dem allgemeinen Wohngebiet.

Vor dem Hintergrund der heute zu verfolgenden wirtschaftlicheren Ausnutzung von Bestandsgebäuden erweist sich die Ausführung von Dachgauben als sinnvolle Ergänzung zur Ausnutzung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken.

Die im Rahmen der Bauvoranfrage geplante Vergrößerung der bestehenden Gaube zur Straßenseite hin, steht hinsichtlich der geplanten Gaubenlänge in einem angemessenen Verhältnis zur Gebäudelänge sowie zur Dachfläche des Satteldaches und erweist sich somit als gebietsverträgliche Ergänzung des bestehenden Satteldaches.

Die an der Gebäuderückseite geplante Satteldachgaube sowie der geplante Dacheinschnitt mit kleinem Balkon stehen ebenfalls in einem angemessenen Verhältnis zur Dachfläche. Die bestehende Traufe wird nicht unterbrochen.

Die erforderlichen Befreiungstatbestände zum beantragten Bauvorhaben zeigen sich städtebaulich unbedenklich.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

Eine entsprechende Befreiung im Bauantragsverfahren kann befürwortet werden.

4. Nachbarbeteiligung

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-2