

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-285

Datum: 28.11.2023

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Errichtung eines neuen Dachstuhls
Baugrundstück: Flst.Nr. 1504, Gemarkung Rockenau

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	14.12.2023	öffentlich

Beschlussantrag:

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt und folgende Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:

- Ausführung eines Kniestocks mit einer Höhe von bis zu 1,05 m.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Bei dem vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich um einen Ersatzneubau nach Brand des Dachstuhls im Februar 2022. Bereits im Bestand lag die Kniestockhöhe des Gebäudes bei etwa 0,40 m.

Der bloße Ersatzneubau nach Brand ist grundsätzlich verfahrensfrei. Sollte die Ausführung jedoch maßgeblich von der Ursprungsgenehmigung abweichen, ist die Vorlage eines Antrags auf baurechtliche Genehmigung erforderlich.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

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

3. Vorhaben

Beantragt und aufgrund des Dachstuhlbrands bereits ausgeführt, ist die Erneuerung des Dachstuhls des bestehenden Wohnhauses. Der Kniestock des Gebäudes wurde im Zuge dessen um ca. 0,65 m auf insgesamt 1,05 m erhöht.

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.

Beantrag ist die Ausführung eines Kniestocks. Der maßgebende Bebauungsplan sieht die Ausführung eines Kniestocks bei einer sichtbaren Geschosshöhe bis maximal 0,60 m vor. Bei mehreren sichtbaren Geschossen ist die Ausführung unzulässig.

Auf dem benachbarten Grundstück Flst.Nr. 1525 der Gemarkung Rockenau wurde in der Vergangenheit ebenfalls eine entsprechende Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans erteilt.

Die beantragte Befreiung zur Erhöhung des Kniestocks auf ein Gesamtmaß von 1,05 m zeigt sich städtebaulich vertretbar und fügt sich verträglich in die umliegende Bebauung ein. Der Dachfirst erhöht sich durch das Bauvorhaben um ca. 0,50 m. Aus Sicht der Verwaltung werden die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken gewahrt. Die Grundzüge der Planung zeigen sich nicht berührt.

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-5