

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	27.07.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Ausbau des Dachgeschosses auf dem Flst.Nr. 1181/13 der Gemarkung Riedheim, Mittlerer Lettenweg 1

Frühere Beratungen / bisheriges Verfahren

10.05.2021	OR Riedheim	Zustimmung zur Bauvoranfrage (Empfehlungsbeschluss)
18.5.2021	TA	Zustimmung zur Bauvoranfrage

Planung

- **Errichtung einer Dachgaube auf der Nordseite**
 - Breite ca. 5,02 m
 - Abstand zum Ortgang in Richtung Westen ca. 1,50 m
- **Errichtung eines Zwerchhauses auf der Südseite**
 - Breite ca. 6,89 m
 - Abstände zu den Ortgängen jeweils ca. 3,50 m
- **Ausbau des Dachgeschosses**

Bebauungsplan

„Auen, 2. Änderung“ vom 06.07.1994
Wandhöhe 3,50 m, Sockel max. 0,8 m

Vorgaben zu Dachaufbauten, u.a. Gesamtlänge aller Dachaufbauten max. 1/3 der Länge der zugehörigen Traufe; Einzellänge der Giebel oder Walmgauen max. 2,50 m (Punkt 4.2); Gaubenhöhe max. 1,4 m (Punkt 4.4)

Befreiungen

- 1) Befreiung der Wandhöhe für das Zwerchhaus im Süden von 2,15 m (5,65 statt 3,50 m)
- 2) Befreiung von der Einzellänge einer Dachgaube im Norden um 2,52 m (5,02 m statt 2,50 m)
- 3) Befreiung einer Dachgaubenlänge im Norden um mehr als 1/3 der Dachlänge um 0,41 m (5,02 m statt 4,61 m)

Stellungnahme der Verwaltung

Den geplanten Gebäudeteilen wurde bereits mit der Bauvoranfrage zugestimmt. Der vorliegende Bauantrag stimmt in den Grundzügen mit der Bauvoranfrage überein. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zu Zwerchhäusern. Die Länge des Zwerchhauses auf der Südseite wurde gegenüber der Bauvoranfrage um 60 cm auf 6,89 m reduziert, die Dachlänge um 0,74 m auf 13,83 m verlängert. Somit beträgt der Dachanteil des Zwerchhauses ca. 1/2 der Gesamtdachlänge.

Die Gaube im Norden wurde um 36 cm auf 5,02 m vergrößert, die Gaubenlänge beträgt um 0,41 m mehr als 1/3 der Dachlänge; der Abstand zum Ortgang beträgt 1,50 m.

Mit dem Aufbau des Zwerchhauses wird die max. zulässige Wandhöhe um ca. 2,15 m in diesem Wandabschnitt auf einer Breite vom ca. 7,49 m überschritten. Durch den Dachausbau entsteht neuer Wohnraum, die Dachaufbauten sind städtebaulich verträglich. Die Verwaltung empfiehlt, den o.g. Befreiungen zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt die Bauvoranfrage gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Befreiungen zu.

Anlage:

Mittlerer Lettenweg 1 - TA 27-07-2021