

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	14.09.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Energetische Sanierung des Dachgeschosses mit Einbau von zwei Dachgauben und eines Balkones auf dem Fst. Nr. 605/2, Tulpenweg 10

Planung

- **Errichtung von zwei Dachgauben**

- im Norden mit Breite 5m, im Süden mit Breite 6 m
- Dachlänge 12,20 m
- Abstand zum Ortgang 2,04 m bzw. 2,24 m
- bestehendes Satteldach, 36°

- **Errichtung eines Balkons**

- im Süden
- Maße: 6 auf 2 m

Bebauungsplan

„Neusatz“ (rechtskräftig: 20.07.1976)

- Gebietscharakter – allgemeines Wohngebiet
- zweigeschossig
- WA Typ 2, GRZ 0,4; GFZ 0,7
- Satteldach 25°-30°

Der Bebauungsplan „Neusatz“ schließt Dachaufbauten und Gauben bis auf die eingeschossigen Gebäude im Fliederweg aus. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18. Juli 1995 den Grundsatzbeschluss gefasst, Dachaufbauten und Dachgauben in einem bestimmten Rahmen als Orientierung zuzulassen. Diese Vorgaben lehnten sich an den Vorgaben des Bebauungsplans „Auen, 1. Änderung“ in Leimbach an.

Befreiungen

1. Befreiung von der Einzellänge einer Dachgaube im Süden um 1 m
(6 m statt 5 m)
2. Befreiung der Dachgaubenlängen im Norden und Süden um mehr als 1/3 der Dachlänge um ca. 1 bzw. 2 m

Stellungnahme der Verwaltung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.07.1995 wurden die Regelungen des Bebauungsplanes zu Dachgauben und Dachaufbauten ersetzt bzw. ergänzt. Demnach wurden Dachaufbauten als Schlep-, Giebel- und Walmgauben für zulässig erklärt. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf nach diesen Festsetzungen max. 1/3 der Länge der zugehörigen Traufe betragen. Die Einzellänge der Giebel oder Walmgauben darf max. 5,0 m betragen (Punkt 3). Gemäß Punkt 5 darf die Gaube max. 1,4 m hoch sein (gemessen zwischen OK Dachsparren und OK-Dachgaubensparren in der Ebene der Dachgaubenfenster).

Die geplanten Gauben halten einige der generellen Vorgaben ein, die die Verwaltung in den Gemarkungen der Stadt Markdorf als städtebauliche Grundlage empfiehlt und die in anderen Bebauungsplänen als Festsetzung enthalten sind: Die Dachgauben sind je Dachfläche bis zu insgesamt 1/2 der Firstlänge zulässig; der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Bauantrag zuzustimmen und analog zum Bebauungsplan „Auen, 2.Änderung“ von den Festsetzungen abzuweichen. Gleichzeitig wird auf die Folgewirkung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hingewiesen: Der Bebauungsplan umfasst ca. 40 Grundstücke zwischen dem Rosen-, Tulpen- und Nelkenweg.

Entgegen der Festsetzungen von 1995 würden durch eine Zustimmung bei weiteren Anträgen folgende Dachaufbauten möglich:

Punkt 3: maximale Gaubenlänge je Dachfläche statt $\frac{1}{3}$ dann $\frac{1}{2}$ der Länge der Traufe.

Mit dem Vorhaben wird eine neue Wohneinheit geschaffen. Bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten macht der Bebauungsplan keine Vorgaben. Die nötige Anzahl an Stellplätzen wurde nachgewiesen. Der geplante Balkon wird innerhalb des Baufeldes errichtet.

Beschlussvorschlag

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

Anlage:

2021-08-12_BU_Anlage - Tulpenweg 10 - TA 14-09-2021