

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	25.01.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes**

#### **Energetische Sanierung eines Einfamilien-Reihenhauses mit Dachumbau auf dem Flst.Nr. 394, Schedlerstraße 6**

I

### **Planung**

- Energetische Sanierung
- Straßenseite (Norden): Satteldach DN 46°, neue Firsthöhe durch energetische Sanierung 7,85 m (plus 57 cm), Dachneigung unverändert
- Gartenseite (Süden): Aufbau eines Flachdaches DN 2° mit Raumhöhe 2,50 m über die gesamte Gebäudebreite (8,86 m)
  - Zusätzliche Wohnfläche 20 m<sup>2</sup>
  - Wandhöhe Gartenseite 5,67 m (bisher 2,97 m)
  - enthält eine überdachte Loggia, Breite 2,24 m
- Entwässerung: unverändert im Bestand
- Stellplätze: unverändert, es wird keine neue Wohneinheit geschaffen

### **Bebauungsplan**

„Stadtkern“ (rechtskräftig: 09.07.1993)

- Nutzungsschablone Nr. 11 – Mischgebiet, GRZ 0,6

- Baulinie auf der Nordseite, Baugrenzen auf der Südseite
- Die Wand- und Firsthöhen werden in separaten Ansichten festgelegt. Für die Schedlerstraße erfolgt dieses nur für die straßenseitigen Ansichten. Darüber hinaus wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind die rückwärtigen Gebäudeteile der Gebäude durch Vor- und Rücksprünge innerhalb der Baugrenzen zu gliedern. Dieser Bereich wird im zeichnerischen Teil durch den Einschrieb „Anbau“ markiert und wird von Baugrenzen begrenzt. Weiter wird auf die Schemazeichnung bezüglich der bebaubaren Fläche und der zulässigen Höhen verwiesen.

## **Ausnahmen**

1. Überschreitung der Wandhöhe für überbaubare Flächen ohne Höhenfestsetzungen gemäß der Planungsrechtlichen Festsetzungen Punkt 2.2
2. Ausnahme zu der Festsetzung der Dachform „Satteldach“ mit einem Flachdach im Süden als Abweichung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Punkt 1.2.2

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Durch den Dachumbau auf der Gartenseite mit einem Flachdachaufbau kann das bestehende Satteldach zur Straße und im oberen Bereich (ab First) erhalten bleiben. Gleichzeitig wird der Wohnraum im Dachgeschoss erweitert.

Zur Ausnahme Nr. 1:

Der Bebauungsplan gibt Wand- und Firsthöhen über Schemaschnitte der Straßenzüge vor. Für die Wandhöhen der Gartenseite wurden im Bebauungsplan keine gesonderten Angaben gemacht. Die Traufhöhe auf dem Flurstück betrug bisher 2,65 m (Straßenseite) und 2,97 m (Gartenseite). Gemäß der Festsetzung kann eine Ausnahme bzgl. der Wandhöhen erteilt werden, wenn Wand – und Firsthöhen der benachbarten Baukörper größer sind. Dies ist vorliegend gegeben (Traufe Nachbar Straßenseite: 5,76 m, geplante WH Gartenseite 5,67 m). Es wird vorgeschlagen, der Ausnahme zuzustimmen.

Zur Ausnahme Nr. 2:

Entgegen der Vorgabe eines Satteldaches wurde ein Flachdach im Süden geplant.

Der Bebauungsplan sieht als Ausnahme auch andere Dachformen als zulässig, „wenn es sich um große Baukörper handelt und durch eine andere Dachform ein städtebaulich sich einfügende Dachlandschaft erreicht werden kann.“ Dies ist aus Sicht des Stadtbauamtes gegeben. Das geplante Dach fügt sich mit den gewählten Proportionen in die Umgebung ein. Die Straßenansicht bleibt unverändert (bis auf die Erhöhung durch energetische Sanierung). Es wird vorgeschlagen, der Ausnahme zuzustimmen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den oben genannten Ausnahmen zu.

Anlage:

Schedlerstraße 6 - TA 25-01-2022