

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	26.07.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Anhebung einer Teildachfläche und Ausbau des Dachgeschosses auf dem Flst.Nr. 1700/3, Am Ramsberg 12

Planung

- Abbruch Bestandsdach und Neuaufbau
 - Dachneigung wird von 30°, bzw. 35° auf 33°, bzw. 37° erhöht, die Firsthöhe erhöht sich um ca. 0,85 m
 - bisher keine Wohnnutzung im Dachgeschoss vorhanden, Erweiterung der Wohnung (keine zusätzliche Wohneinheit)
 - überdachter Dacheinschnitt auf der Westseite (Loggia)
 - Breite ca. 6,20 m (Dachlänge: ca. 11 m)
 - Abstände zum Ortgang: zur nördlichen Giebelseite: ca. 3,50 m, zur südlichen Giebelseite: ca. 1,20 m
 - Tiefe der Loggia (Rücksprung von der Außenwand) ca. 1,75 m, Wirkung einer Gaube, da überdacht und seitlich geschlossen
 - Zwerchhaus auf der Ostseite (Treppenhaus und WC)
 - Breite ca. 6,40 m, (neue Dachlänge ca. 13,10 m), Wandhöhe ca. 5,60 m im Bereich des Zwerchhauses (bezogen auf Straßenniveau ca. 10,90 m), Anteil des Zwerchhauses an der Gesamtwandlänge ca. 58,20 % (Wandlänge ca. 12,0 m)

Bebauungsplan

- Bebauungsplan „Dölln I“ (rechtskräftig: 14.03.1980)
 - Nutzungsschablone 1d: WA, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,8, DN 25° bis 45°, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Wandhöhe für zweigeschossige Gebäude: 6,50 m (OK Straße bis Traufe – Schnittpunkt Außenmauerwerk mit Dachsparren)
 - keine Festsetzungen zu Dachgaupen, Zwerchhäuser oder Dacheinschnitte

Befreiung

1. Überschreitung der Wandhöhen aufgrund der Dacherneuerung auf der Westseite um ca. 2,20 m (ca. 8,70 m anstelle von max. 6,50 m) und auf der Ostseite um ca. 2,30 m (ca. 8,80 m anstelle von max. 6,50 m)
2. Überschreitung der Wandhöhe auf der Ostseite mit Zwerchhaus um ca. 4,40 m (ca. 10,90 m anstelle von max. 6,50 m) und auf der Westseite mit der überdachten Loggia um ebenfalls ca. 4,40 m

Stellungnahme der Verwaltung

Das Wohnhaus wurde bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes errichtet. Es befindet sich ca. 11,0 m weit von der Straße Am Ramsberg abgerückt am Hang. Die Wandhöhe beträgt ausgehend vom Straßenniveau bereits ca. 8,20 m. Die geplante geringe Kniestockerhöhung und zusätzliche Aufdachdämmung wirkt sich somit in der absoluten Wandhöhenüberschreitung erheblich aus, obwohl diese zum derzeitigen Bestand kaum einen Unterschied machen.

Durch die beiden Dachaufbauten, welche als Zwerchhäuser geplant sind, erhöhen sich die Wandhöhen für diese Wandabschnitte auf ca. 10,90 m. Für diese ergeben sich Wandhöhenüberschreitungen von ca. 4,40 m. Auch hier wirkt sich die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Wandhöhe sehr negativ aus. Die Fußbodenhöhe des Hanggeschosses liegt bereits ca. 2,70 m über dem Straßenniveau, der als unterer Bezugspunkt für die

Ermittlung der Wandhöhe im Bebauungsplan festgesetzt ist. Die sichtbare Wandhöhe ausgehend von der Fußbodenhöhe des Hanggeschosses beträgt auf der Ostseite ca. 6,0 m, bzw. für den Bereich der überdachten Loggia ca. 7,80 m. Für die Randbereiche der Traufen neben den Aufbauten ergeben sich Wandhöhenbefreiungen von ca. 2,20 m, bzw. 2,30 m.

Die vorgesehene Unterbrechung der Wandabschnitte im Bereich der Zwerchhäuser durch die durchlaufenden Traufen mildert optisch die hohe Wandwirkung. Es wird deshalb vorgeschlagen, den Befreiungen zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

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

Anlage:

Am Ramsberg 12 - TA 26-07-2022