

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	13.09.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes**

#### **Dachsanierung und Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss mit Errichtung einer Gaube mit Balkon und Dachflächenfenstern auf dem Flst.Nr. 17/1 der Gemarkung Riedheim, Hepbacher Straße 30**

### **Planung**

- Einbau einer zusätzlichen Wohnung im DG
  - Wohnfläche ca. 52,08 m<sup>2</sup>
  - Änderung der Wohneinheiten von 1 auf 2
- Einbau von 5 Dachflächenfenstern
- Aufbau einer Schleppgaube, westlich mit innenliegendem Balkon
  - Nordwestseite: Breite 4,79 m, DN ca. 5°
- Erweiterung von 1 Wohneinheit im EG auf 2 Wohneinheiten (2. WE im DG)
- 1 Stellplatz in der Garage, 3 Stellplätze

### **Bebauungsplan**

„Hepbach Ortskern 1. Änderung“ (rechtskräftig: 12.04.2001)

Dorfgebiet MD

2 Vollgeschosse

GRZ 0,4

WH 6,50 m, FH 12,0 m

Satteldach, Dachneigung 40-45°

Offene Bauweise

Dachaufbauten: 1/3-Regelung, Abstand zum Ortgang mind. 1,50 m

Dacheinschnitte und Dachloggien sind unzulässig.

Der Einbau von Dachflächenfenster bedarf der Zustimmung der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das bestehende Walmdach soll bis auf die energetische Sanierung, den Dachflächenfenster- und des Dachgaupeneinbaus in der südlichen Dachfläche nicht verändert werden. Die Gesamtbreite der Gaupe mit max. 1/3 der Dachlänge ist eingehalten. Bei der Dachgaupe mit innenliegendem Balkon handelt es sich aus Sicht des Stadtbauamtes um keinen unzulässigen Dacheinschnitt oder klassische Dachloggia, viel mehr um einen Dachaufbau mit offener Vorderfront (also ohne den Einbau eines Fensters). Dachflächenfenster sind heute i.d.R. genehmigungsfähig. Eine positive Beurteilung des Bauvorhabens wird empfohlen.

### **Beschlussvorschlag**

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

Anlage:

Hepbacher Straße 30 - TA 13-09-2022