

### Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	29.11.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### Bauantrag innerhalb eines Bebauungsplanes

### Energetische Sanierung des Einfamilienhauses und Errichtung von zwei Dachgaupen auf dem Flst.Nr. 3662, Joseph-Haydn-Straße 2

### Planung

- Bestandsgebäude, Abriss und Neuaufbau des Daches
  - Bestandsdach als Satteldach mit DN 30 °
- Aufbau Gaupen
  - auf der Nord-Ostseite und Süd-Westseite
  - Hauptdachlänge ca. 12,31 m
  - Breite: jeweils ca. 6,67 m
  - Abstände zu den Ortgängen: ca. 2,92 bzw. 2,72 m
- Energetische Sanierung

### Bebauungsplan

„Burg II“ (rechtskräftig 29.07.1977)

Nutzungsschablone Nr. 2

WR, II = I + IS, GRZ 0,4, GFZ 0,5, Dachneigung 18-32 °

B-Plan: Wandhöhe (WH) max. 3,50 m ausgehend von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)  
Der Bebauungsplan bezieht die WH auf die EFH, lässt aber keinen Sockel von max. 0,80 m (bergseitig) zu. Somit wäre eine max. „wirksame“ WH von 4,30 m zulässig, gemessen von OK Gelände (bergseits) bis UK Dachsparren.

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zu Dachaufbauten und Gauben.

## **Befreiung**

- Befreiung von der Dachform hinsichtlich der Gauben (Flachdach statt geneigtem Dach)

## **Stellungnahme**

Der Umbau dient der Wohnraumerweiterung. Das Dach soll um ca. 60 cm angehoben werden (OK Dachfläche). Trotz Kniestockerhöhung mit einer WH von ca. 3,25 m wird die WH eingehalten (3,50 m ab OK EFH bis UK Dachsparren).

Insgesamt enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Dachaufbauten und trifft keine Aussagen über untergeordnete Dachflächen. Zugelassen sind alle Dachformen außer Flachdach. In dem Plangebiet des Bebauungsplanes wurden bisher noch keine Gebäude mit Flachdächern errichtet, einer Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Flachdach wurde vor kurzem durch den Technischen Ausschuss zugestimmt. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zur Dachform „Flachdach“ bei den Dachgauben als untergeordnete Bauteile zuzustimmen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 BauGB zur Kenntnis und stimmt der Befreiung zu.

Anlage:

Joseph-Haydn-Straße 2 - TA 29-11-2022