

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	12.09.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauvoranfragen

Energetische Sanierung mit Aufstockung und Anbau auf dem Flst.Nr. 1692, Jahnstraße 32

Planung

- Abbruch Bestandsdach und Neuaufbau mit Aufstockung
 - Traufhöhe ca. 10,10 m
 - Firsthöhe erhöht sich um ca. 0,836 m
 - Dachneigung wird von 47° auf 40° niedriger
 - Anbau Südseite
 - Grundmaße: ca. 7,20 m x ca. 2,70 m x
 - keine Wohnnutzung im Dachgeschoss

Bebauungsplan

- Bebauungsplan „Dölln I“ (rechtskräftig: 14.03.1980)
 - Nutzungsschablone 1c: WA, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,7, 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 Dachgauben, Zwerchhäuser oder Dacheinschnitte

Fragestellung der Bauvoranfrage

Kann die Wandhöhe auf der Südseite um ca. 3,60 m (ca. 10,10 m anstelle von max. 6,50 m) m sowie die Wandhöhe von der Geländehöhe überschritten werden

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fußbodenhöhe des Gebäudes liegt bereits ca. 3,98 m über dem Straßenniveau, der als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe im Bebauungsplan festgesetzt ist. Die sichtbare Wandhöhe ausgehend von der Fußbodenhöhe beträgt auf der Südseite ca. 5,90 m. Die geplante Firsthöhe des Gebäudes erhöht sich um ca. 0,836 m und bleibt unter der Firsthöhe des östlichen Gebäudes.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage zu und beantwortet die Fragen zur Wandhöhenüberschreitung mit „Ja“.

Jahnstraße 32 - TA 12-09-2023