

Datum: 25.04.2024
Vorlagen Nummer: 2023/285
Sachbearbeiter: Stegmüller-Wüst, Franziska
Telefon: 07544500-281
Aktenzeichen: 632.6
Beteiligte Ämter:

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	14.05.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus, Abbruch und Neubau des Dachgeschosses mit insgesamt 4 Wohneinheiten auf dem Flst.Nr. 1654/1, Emil-Lanz-Straße 20

Bisheriges Verfahren: TA 24.05.2022 Bauantrag zur Kenntnis genommen und den Befreiungen zugestimmt

Baugenehmigung erteilt am 30.09.2022

Hier: Geänderte Planung

Planung

- Anbau an bestehendes Wohnhaus, Abbruch und Neubau Dachgeschoss
 - Anbau Maße ca. 7,96 m x 9,66 m + Balkone (ca. 11,41 m x 3,0 m);
 - Gesamtmaße Gebäude ca. 19,17 m x 9,66 m
 - FH neu 468,31; FH alt 469,76
 - Satteldach DN neu 25°; DN alt 48°
 - 2 Schleppgauben / Zwerchhäuser mit Pultdach DN 15°:
 - im Norden ca. 11,41 m breit mit tw. überdachter Treppenanlage
 - im Süden ca. 11,41 m breit mit vorgesetzten Balkonen (ca. 3,00 m tief) < 2/3 der dazugehörigen Hauslänge
 - WH im Bereich Satteldach straßenseitig (bezogen auf OK Straße im Mittel 457,40 m) ca. 8,71 m = Überschreitung von 2,21 m (bereits 2022 genehmigte Überschreitung 0,60 m)

- WH im Bereich Gaube /Zwerchhaus straßenseitig (bezogen auf OK Straße im Mittel 457,40 m) ca. 9,16 m = Überschreitung von 2,66 m (bereits 2022 genehmigte Überschreitung von 2,80 m)
- 7 oberirdische Stellplätze auf eigenem Grundstück
- Keine Tiefgarage

Bebauungsplan

„Dölln I“ (rechtskräftig: 14.03.1980)

- Allgemeines Wohnen (WA), 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,4; GFZ 0,7 (Nutzungsschablone 1c)
- WH 6,50 m (OK Straße bis Traufe)
- Dachneigung 25-45°; Flachdach unzulässig
- Abstand von Garagen zur Straße 5 m
- Nebenanlage und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Befreiungen

- Unterschreitung der zulässigen Dachneigung im Bereich der Schleppgauben DN 15°
- Überschreitung der Wandhöhe (Satteldach): 8,71 m anstelle von 6,50 m = Überschreitung von 2,21 m (bereits 2022 genehmigte Überschreitung 0,60 m); (2022 befreite WH in dem Bereich 7,10 m)
- Überschreitung der Wandhöhe der Schleppgauben: ca. 9,16 m = Überschreitung von 2,66 m (bereits 2022 genehmigte Überschreitung von 2,80 m) (2022 befreite WH im Bereich Zwerchhaus 9,30 m)

Stellungnahme der Verwaltung

Auf Grund der vorherrschenden Hanglage im Plangebiet sind das Erdgeschoss und das Dachgeschoss als Vollgeschosse vorgesehen. Das Untergeschoss ragt weniger als 1,4 m über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche hinaus und ist somit nicht als Vollgeschoss vorgesehen.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Dachaufbauten oder Zwerchhäusern, insofern sind diese grundsätzlich zulässig. Es wurden bereits abweichende Dachneigungen (Flachdach) für Garagen und Anbauten in unmittelbarer Nähe genehmigt (Nr. 19, 25).

Die Breite der Zwerchhäuser/Schleppgauben beträgt weniger als 2/3 der zugehörigen Firstlänge und ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar. Die Balkonanlage im Süden ist im obersten Geschoss nicht überdacht und ordnet sich somit auch optisch unter.

Im Bereich des Plangebiets wurden bereits ähnliche Befreiungen für Wandhöhenüberschreitungen erteilt. 2022 erteilte der TA bereits Befreiungen in ähnlichem Maße auf demselben Grundstück. Lediglich die Traufhöhe im Bereich Satteldach hat sich durch die Erhöhung des Kniestocks auf ca. 2,00 m im Vergleich zu 2022 erhöht.

Gegenüber dem Bestandsgebäude ergibt sich durch die höhere Wandhöhe aber keine größere Firsthöhe. Diese wird sogar um ca. 1,45 m niedriger ausgebildet, was den darüber liegenden Nachbarn zu Gute kommt.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung den o.g. Befreiungen zuzustimmen und den Bauantrag gem. § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussvorschlag

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

Emil-Lanz-Straße 20 - TA 14-05-2024