

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	20.02.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung einer Dachgaube und energetische Sanierung des Zweifamilienhauses auf dem Flst.Nr. 1715/1, Kreuzgasse 39

Planung

Errichtung einer Dachgaube auf der Ostseite, Erweiterung Balkon auf der Westseite
Energetische Sanierung

Bestand: Grundmaße Wohnhaus unverändert

Gaube: ca. 4,30 m auf ca. 1,93 m

Balkon Erweiterung nach Westen ca. 0,75 m x 6,29 m =ca. 5 m²

Energetische Sanierung

Bebauungsplan

- „Ramsberg“ (rechtskräftig: 09.09.1977) (BauNVO 1968)
 - Reines Wohngebiet WR
 - Nutzungsschablone 3: Vollgeschosse II = I + IS; GRZ 0,4; GFZ 0,8;
 - Dachneigung 28-36°
 - Nur Einzelhäuser
 - Dachaufbauten und Negativgauben sind zulässig (keine Einschränkung bzgl. Maße der Gauben)
 - Sattel-, Pult-, Walm-, asymmetrische und Flachdächer sind zugelassen

Stellungnahme der Verwaltung

Laut Bebauungsplan dürfen nur das Sockel- und das Erdgeschoss Vollgeschosse (I+IS) sein. Durch die Gaube wird zwar mehr Geschossfläche im Dachgeschoss generiert, allerdings in geringem Umfang, so dass im Dachgeschoss kein Vollgeschoss generiert wird.

Dachaufbauten sind grundsätzlich zulässig, es gibt keine Einschränkungen bzgl. der Maße der Gauben.

Die Überschreitung der Baugrenze im Süden durch den Dachvorsprung ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Maß zulässig. Eine Entscheidung über die Abweichung wird vom Baurechtsamt getroffen, ein Einvernehmen der Gemeinde ist nicht notwendig.

Die Erweiterung des Balkons um 5 m² ist aus unserer Sicht unproblematisch. Er befindet sich innerhalb der Baugrenze und schränkt keine Nachbarn ein.

Ein ursprünglich geplanter Fahrradabstellraum wurde in den neu eingereichten Antragsunterlagen gestrichen um Probleme mit den Leitungsrechten zu vermeiden. Er ist nicht mehr Bestandteil des vorliegenden Antrags.

Es wird vorgeschlagen das Vorhaben zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.