

Datum: 13.06.2024
Vorlagen Nummer: 2024/399
Sachbearbeiter: Stegmüller-Wüst, Franziska
Telefon: 07544500-281
Aktenzeichen: 632.6
Beteiligte Ämter:

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	02.07.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

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

Frühere Beratungen / bisheriges Verfahren

12.09.2023 TA Zustimmung zur Bauvoranfrage

Planung

- Wohnhaus Abbruch Bestandsdach und Neuaufbau mit Aufstockung
 - II + D
 - Satteldach DN 40° (Dachneigung wird von 47° auf 40° reduziert)
 - Traufhöhe neu (459,03) ca. 9,84 m bezogen auf 449,19 Straßenhöhe
Neue Traufhöhe um ca. 2,70 m höher als Bestand und ca. 0,08 m höher als Traufhöhe Bestandsgaube
 - Firsthöhe erhöht sich um ca. 0,83 m
 - Anbau Südseite
2-geschossig mit Flachdach
Grundmaße: ca. 7,20 m x ca. 2,70 m
Balkon ca. 2,53 m x 5,85 m
 - Dachgeschoss als Gästezimmer oder Pflegepersonal (kein VG)

Bebauungsplan

- Bebauungsplan „Dölln I“ (rechtskräftig: 14.03.1980)
 - Nutzungsschablone 1c:
WA; 2 Vollgeschosse; GRZ 0,4; GFZ 0,7; DN 25° - 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
 - Flachdach unzulässig

Befreiungen

- Überschreitung der Wandhöhe. Max. zulässig 6,50 m gemessen zur OK Straße.
- Flachdach als unzulässige Dachform im Bereich Anbau

Stellungnahme der Verwaltung

- Die Fußbodenhöhe des Gebäudes liegt bereits ca. 4,05 m über dem Straßenniveau (449,09), der als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe festgesetzt ist. Die sichtbare Wandhöhe beträgt auf der Südseite ca. 6,10 m. Geländebedingt überschreitet die im vorliegenden Schnitt dargestellte Wandhöhe auf der Südseite um ca. 3,34 m (= ca. 9,84 m anstelle von max. 6,50 m, gemessen von der Geländehöhe der Jahnstraße am Punkt 449,19 m). Im Bereich des festgesetzten Bezugspunkts der Straße (im Mittel) 449,09 m liegt die Wandhöhe bei ca. 9,94 = 3,44 m Überschreitung. In der Bauvoranfrage 2023 wurde einer Überschreitung der Wandhöhe zugestimmt.

Die geplante Firsthöhe des Gebäudes erhöht sich um ca. 0,83 m und bleibt unter der Firsthöhe des östlichen Gebäudes. Auch die Traufhöhe bleibt trotz Erhöhung unterhalb der Traufhöhe des östlichen Gebäudes.

Im Bereich des Planungsgebietes wurden bereits ähnliche Befreiungen für Wandhöhenüberschreitungen erteilt.

- Es wurden bereits abweichende Dachneigungen, auch Flachdächer für Garagen und Anbauten innerhalb des Planungsgebietes genehmigt.

Beschlussvorschlag

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

Jahnstraße 32 - TA 02-07-2024