

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	30.07.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

Umbau und energetische Sanierung des Dachgeschosses, Erweiterung der bestehenden Gauben und Errichtung eines Balkons im Dachgeschoss auf dem Flst.Nr. 1047 der Gemarkung Riedheim, Unterleimbach 8

Planung

- Umbau des Dachgeschosses
- Erweiterung der bestehenden Gauben (Bestand Satteldach DN 30°)
 - Gaube Ostseite:
ca. 11,01 m x 1,80 m (sichtbare Höhe)
Abstand zum First ca. 0,70 m; Abstand zum Ortgang ca. 2,00 m und 4,50 m
DV ca. 0,4 m
 - Gaube Westseite groß:
ca. 8,81 m x 2,31 m (sichtbare Höhe Austritt zum Balkon) bzw. ca. 1,80 m (Fensterbereich)
Abstand zum First ca. 0,70 m; Abstand zum Ortgang ca. 1,00 m
DV ca. 1,50 m
 - Gaube Westseite klein (direkter Anschluss an große Gaube):
ca. 3,20 m x 1,50 m (sichtbare Höhe)
Abstand zum First ca. 0,70 m; Abstand zum Ortgang ca. 4,50 m
 - Alle Gauben DN 5° Blechdach
- Errichtung eines Balkons im DG (Westseite)
Maße: ca. 5 m x 2,45 m; Balkonstützen mit Einzelfundament

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Dach des bestehenden Wohnhauses soll energetisch saniert werden. Es werden keine Aussagen bzgl. PV Anlage getroffen. Hierzu wurde dem Entwurfsverfasser bereits im Vorfeld empfohlen eine mögliche Pflicht zur PV Anlage zu prüfen.

Durch den Umbau des DGs und die Erweiterung der Gauben wird der Bestand optimiert, es entsteht mehr Wohnraum, Wohn- und Belichtungsverhältnisse verbessern sich.

Der Anteil des voll nutzbaren Wohnraums im DG erhöht sich um ca. 34 auf ca. 95 m². = 3. VG
Der Anteil der Gauben beträgt auf der Ostseite $< 2/3$ der dazugehörenden Firstlänge, auf der Westseite etwas $>$ als $2/3$.

Der neu zu errichtende Balkon sitzt auf dem bereits bestehenden Balkon im OG auf und ergänzt somit den Bestand in der Höhe.

Insgesamt fügt sich das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung in die Umgebung ein. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu.