

### Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	10.09.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

#### Energetische Sanierung mit Anbau im EG und Dachterrasse, Anhebung

#### Gaubendach Nord um 60 cm und Traufe Dachfläche Süd auf OK Decke 1. OG auf dem Flst.Nr. 3043/13, Ravensburger Straße 26a

### Planung

- Energetische Sanierung mit PV Anlage auf der südl. Dachfläche
- Anheben der Gaube (Zwerchhaus) Nordseite um ca. 0,60 m, Pultdach DN ca. 33°
- Anheben der Traufhöhe auf der Südseite um ca. 2,00 m (dadurch Änderung DN)
- Insgesamt asymmetrisches Satteldach: Nord 48°, Süd neu DN 36°
- Erhöhung First durch Dämmung um ca. 0,42 m. (in den MI-Gebieten keine Festsetzung zur Begrenzung der Firsthöhen.)
- Erweiterung des Erdgeschosses mit Anbau, tw. ext. begrüntes Flachdach und Dachterrasse, zusätzl. Terrasse im EG  
Maße Anbau: ca. 4,5 m x 10,12 m (= ca. 37 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche)

### Bebauungsplan

„Schießstattacker“ (rechtskräftig: 10.04.1992)

Nutzungsschablone Nr. 1: MI – Gebiet; 3 VG; GRZ 0,4; GFZ 0,8; offene Bauweise; DN 36-48° (Hauptbaukörper); WH im Bereich von 6,0 m bis 8,0 m; nur Satteldächer und Walmdächer (Farbe rötlich + rotbraun) zulässig;

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen nur hinter

der längs einer öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Baugrenze oder Baulinie (oder deren Flucht) zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der zugehörigen Firstlänge zulässig. Der Abstand zur Außenkante der angrenzenden Außenwand muss mind. 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muss mind. 1,2 m betragen; Einzelgauben sind zulässig in einer Breite von 1,2 m bis 3,0 m;

### **Ausnahme**

Wärmepumpe außerhalb der Baugrenze: Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 zulässig

### **Befreiung**

- Überschreitung der Baugrenze mit dem Anbau um 0,89 m<sup>2</sup>  
(Begründung: das bestehende Wohngebäude steht schräg zur Baugrenze und überschreitet an einer Ecke die Baugrenze um ca. 0,86 m<sup>2</sup>. Der neue Anbau verläuft ebenfalls schräg zur Baugrenze und kann nicht abgeschrägt werden bzgl. der Treppe ins UG. Da es sich um geringfügige Überschreitungen der Baugrenze handelt, bitten wir um Befreiung dieser Baugrenzenüberschreitung.)
- Abweichende Dachform und Neigung im Bereich der Gaube (Pulldach mit DN 33°) und im Bereich Anbau (tw. ext. begrüntes Flachdach und tw. Dachterrasse)
- Stellplatz außerhalb der Baugrenze

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Überschreitung der östlichen Baugrenze mit dem Anbau ist mitunter durch den Bestand bedingt und aus Sicht der Verwaltung geringfügig, und somit vertretbar.

Die bestehende Gaube auf der Nordseite soll um ca. 0,60 m angehoben werden. In der Breite wird die Gaube laut Plan nicht verändert, die für Einzelgauben zulässigen 3,0 m werden hier schon im Bestand überschritten (Bestandsschutz).

Durch die Anhebung der Gaube wie auch der südlichen Traufe, wird der Wohnraum im 1. OG und im DG (Büro) optimiert. Die neuen Wandhöhen (Süd und Zwerchhaus Nord) liegen innerhalb der zulässigen 6-8,0 m.

Das Gebäude liegt trotz Aufstockung mit II Vollgeschossen + Dachgeschoss innerhalb der zulässigen III Vollgeschosse.

Der Anbau soll mit Flachdach ausgeführt werden, z.T. extensiv begrünt, z.T. als Dachterrasse. Die Dachterrasse selbst wird nicht als Flachdach sondern als Terrasse/ Balkon gewertet.

Es gibt bereits einen vergleichbaren Anbau mit Dachterrasse im Planungsgebiet (Marienstr. 3) sowie Gauben mit geringerer Dachneigung (Marienstr. 1A).

Die GRZ liegt innerhalb der zul. Überschreitungsmöglichkeiten. Die GFZ wird nicht überschritten.

Geplanter Stellplatz außerhalb der Baugrenze liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Gemäß § 23 (5) können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Es wird vorgeschlagen, den o.g. Ausnahme und Befreiungen zuzustimmen.

### **Beschlussvorschlag**

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

Ravensburger Straße 26a - TA 10-09-2024