

### Beratungsunterlage

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

### Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

**Erweiterung und Überdachung der Balkone im DG, Überdachung der Stellplätze 14 und 15 und der Tiefgaragenabfahrt mit jeweils einer PV-Anlage, Einbau von zwei Kaminen im DG auf den Flst.Nrn. 607 und 607/6, Am Neusatz 1**

**Bisheriges Verfahren** Baugenehmigung 17.11.2021 für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen

**Hier** Tektur zur Baugenehmigung

### Planung

- Loggien / Balkone DG
  - Öffnung zweier Negativgauben auf Südseite des DGs durch Teilabbruch Wand und Dach, Erweiterung um je einen Balkon, jeweils mit Stützen auf darunterliegenden Balkon aufgesetzt  
Erweiterungsmaße: ca. 2,50 m x 5,66 m bzw. 3,44  
Überdachung (Glasdach) der Negativgauben im DG, ca. 18 m<sup>2</sup> bzw. 11 m<sup>2</sup>; Höhe ca. 2,43 m – 2,77 m; DN ca. 6°; Stahlkonstruktion (Stützen) innerhalb der Gebäudekubatur, auskragender Balkonteil (Erweiterung) nicht überdacht
- Überdachung der Stellplätze Stahlkonstruktion
  - Überdachung der TG-Abfahrt inkl. PV Anlage, ca. 4,18 m x 10,52 m; Höhe < 3,0 m; DN ca. 7°
  - Überdachung, Carport mit PV Anlage, ca. 5,00 m x 5,20 m; Höhe ca. 3,0 m; DN ca. 7°

- Einbau von zwei Kaminen im DG

## **Bebauungsplan**

„Neusatz“ (rechtskräftig: 20.07.1976)

- Gebietscharakter – allgemeines Wohngebiet
- zweigeschossig
- WA Typ 2, GRZ 0,4; GFZ 0,7
- Satteldach 25°-30°
  
- Als Dachform der Garagen sind Flachdächer festgesetzt. Garagen aus Profilblech, Holz, Asbestzement sind nicht zulässig.
- Der Bebauungsplan „Neusatz“ schließt Dachaufbauten und Gaupen bis auf die eingeschossigen Gebäude im Fliederweg aus. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18. Juli 1995 den Grundsatzbeschluss gefasst, Dachaufbauten und Dachgaupen in einem bestimmten Rahmen als Orientierung zuzulassen. Diese Vorgaben lehnten sich an den Vorgaben des Bebauungsplans „Auen, 1. Änderung“ in Leimbach an.

## **Befreiungen**

1. Überschreitung des Baufensters mit der Überdachung für die Tiefgaragenabfahrt, sowie dem Carport
2. Überschreitung des Baufensters mit den Balkonen
3. Dachaufbau mit abweichender Dachform / Dachneigung im Bereich der Überdachung der Negativgauben (Flachdach mit 6° DN)

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Zu 1.

Der Carport dient lediglich als Überdachung eines bereits genehmigten Stellplatzes. Auch die Garagenabfahrt selbst ist bereits genehmigt. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Eine detaillierte Prüfung erfolgt durch das Baurechtsamt.

Zu 2.

Eine Überschreitung des Baufensters durch 4 Balkone auf der Nord- und Südseite wurde bereits 2021 befreit und genehmigt. Die 2 weiteren hier geplanten Balkone im DG liegen direkt über den genehmigten Balkonen im Süden. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Befreiung daher vertretbar.

Zu 3.

Die geplante Überdachung der Negativgauben liegt innerhalb der Gebäudekubatur und somit innerhalb des Baufensters.

Negativgauben sind gemäß Bebauungsplan zulässig. Jedoch handelt es sich durch die Überdachung nicht mehr um eine Negativgaube. Es entsteht ein Dachaufbau. „Diese sind zuzulassen wenn sie sich an bestimmte Vorgaben halten.“

Flachdach nicht zulässig, die Gesamtlänge aller Dachaufbauten nun mehr als 1/3 der Länge der zugehörigen Traufe, Befreiungen zur Überschreitung Länge der einzelnen Gauben gab es bereits 2021; Abstand zum Ortgang hier < 1,50 m und Abstand Giebelwand < 0,50 m.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung der Überdachung nicht zuzustimmen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Befreiungen 1 und 2 zu, der Befreiung 3 (Überdachung) wird nicht zugestimmt.

Am Neusatz 1 - TA 10-09-2024