

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	08.10.2019	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes Umbau des bestehenden Reihenmittelhauses, Einbau von Dachgauben und Erweiterung des bestehenden Balkons auf dem Flst.Nr. 1625/14, Döllenstraße 33**

#### Planung:

- Aufbau von zwei Dachgauben auf der Nord- und Südseite
  - Norden: ca. 5,62 m; DN 3°
  - Süden: ca. 6,28 m; DN 3°
- Erweiterung des bestehenden Balkons auf der Südseite um 1,32 m

#### Bebauungsplan:

„Döllen I“ (rechtskräftig: 14.03.1980)

WA 3, Anzahl der Geschosse III = II + 1 UG

GRZ 0,4 ; GFZ 0,7

Dachformneigung 25°-45° - Flachdach ist unzulässig

Offene Bauweise

#### Befreiung:

- Bei der Bebauung handelt es sich um eine offene Bauweise, somit sind bezüglich der Ergänzung des Balkons Abstandsflächen zu beachten.
- Mindestabstand der Gauben von 1,25 m aus Brandschutzgründen werden nicht eingehalten, somit feuerhemmende Verkleidung notwendig.  
(Städtebaulicher Abstand der Gauben von einem schmalen Ortgang mind. 1,5 m)
- Überschreitung der zulässigen Geschossfläche von 126 qm um 60 qm (47,6%).

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Überschreitung der zulässigen Geschossfläche könnte aus Sicht der Verwaltung hingenommen werden, da der zusätzliche Wohnraum mit geringer Änderung in der Kubatur durch den Einbau von Dachgaupen erfolgt – die Höhe des Firsts bleibt bestehen. Die Abstandsflächen bezüglich der Ergänzung des Balkons sind jedoch nicht nachgewiesen und voraussichtlich in der Größe, mit dem geringen Grenzabstand nicht zulässig. Die Außenseiten der Dachgaupen liegen zu nahe an den Brandschutzgiebeln.

Notwendige Änderung in der Planung erfordern neue Pläne welche neu beurteilt werden müssen. Die Verwaltung empfiehlt bis auf weiteres die Ablehnung der Befreiungen.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis, stimmt der o.g. Befreiungen **nicht** zu.

Anlage:

Döllenstraße 33 - TA 08-10-2019