

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	10.03.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes Dachgeschossausbau, Balkonerweiterung im Obergeschoß, Errichtung einer Doppelgarage mit Fahrradraum und Anbau eines Geräteschuppens auf dem Flst.Nr. 1640/1, Emil-Lanz-Straße 28

Planung

- Dachgeschossausbau
 - Abbruch Satteldach DN 30°
 - Errichtung Satteldach DN 38°
 - 2 Dachgauben mit Flachdach Nord- und Südseite, im Süden mit Balkon
 - mit Bestand von 2 auf insgesamt 3 Wohneinheiten

- Errichtung einer Doppelgarage
 - Flachdach
 - 2 Stellplätze und Fahrradraum
 - Dachfläche als Terrasse der Erdgeschosswohnung

- Stellplätze
 - 2 zusätzliche Stellplätze vor der Garage
 - mit Bestand insgesamt 6 Stellplätze

- Erweiterung des Balkons im 1. OG und Errichtung einer Außentreppe im Osten
 - von 1,30 m auf ca. 2,75 m

- Anbau eines Schuppens an der Westseite
 - ca.17,2 m³, Grenzwandlänge 8,94 m, Höhe 2,12 m

Bebauungsplan

„Dölln I“ (rechtskräftig: 14.03.1980)

- Allgemeines Wohnen WA
- 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,4; GFZ 0,7 (1c)
- WH 6,50 m
- Dachneigung 25-45°
- Offene Bauweise
- Abstand von Garagen zur Straße 5 m

Befreiungen

1. Minimale Überschreitung des Bauraumes (südwestliche Garagenecke)
2. Befreiung von der Festsetzung der Dachform (Flachdach der Doppelgarage)

Stellungnahme der Verwaltung

Bis auf eine minimale Überschreitung der Baugrenze im Südwesten der Doppelgarage von ca. 25 cm wird der Bauraum eingehalten.

Flachdächer für Garagen wurden in unmittelbarer Nähe bereits genehmigt.

Bei Veränderungen der Geländeverhältnisse durch Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen die gegebenen Verhältnisse und die der Nachbargrundstücke nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bei der Dachgaube auf der Südseite soll der Ortgang im Südosten durchlaufend fortgeführt werden (die Dachfläche wird bis zur Traufe ausgeführt).

Die Außentreppe wirkt an dem geplanten Standort von der Straßenseite aus sehr dominant. Es wird vorgeschlagen, diese innerhalb des bestehenden Balkons nach Süd-Osten zu versetzen.

Die Erstellung des Geräteschuppens ist verfahrensfrei.

Die Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind städtebaulich vertretbar, es wird eine Zustimmung empfohlen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt mit einer Auflage zu: Der östliche Ortgang der Dachgaube auf der Südseite soll im durchlaufend fortgeführt werden (die Dachfläche wird einer Mindestbreite von 1,5 m bis zur Traufe durchgeführt).

Anlage:

Emil-Lanz-Straße 28 - TA 10-03-2020