

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	28.07.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes**

#### **Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus mit Einbau einer Einliegerwohnung sowie Errichtung von zwei Schleppgaupen und energetische Dachsanierung auf dem Flst.Nr. 539/7, Fliederweg 6**

### **Planung**

- Neubau eines Anbaus im Westen
  - Maße 8,50 m auf 4,50 m
  - 1,5 geschossig, nicht unterkellert
  - Fortführung des bestehenden Daches, SD 37°, FH 7,68 m wie Bestand
- Neubau von zwei Dachgaupen
  - Nordansicht 6 m Breite und Südansicht 5m Breite
- Außentreppe (verfahrensfrei)
  - im Westen, Zugang zu bestehender Dachterrasse
  - ca. 3,57 m auf 1,20 m

### **Bebauungsplan**

Neusatz (rechtskräftig 08.10.1976)

WA, I+DG + Kniestock 80cm, Dachneigung 30-38°

GRZ 0,4; GFZ 0,7

GR-Beschluss über Zulassung von Dachgaupen vom 18.07.1995

## **Befreiungen**

1. Errichtung von Dachgaupen
2. Überschreitung der Gaupenbreite auf der Nordseite um 1 m

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Der geplante Anbau befindet sich innerhalb der Baugrenzen, die Abstandflächen werden eingehalten, das bestehende Dach wird fortgeführt. Der Bebauungsplan Neusatz aus 1976 hatte Dachaufbauten und Dachgaupen ausgeschlossen, mit Gemeinderatsbeschluss vom 18.07.1995 wurden mit Verweis auf vergleichbare Baugebiete Rahmenvorschriften beschlossen, die Dachgaupen im Planungsgebiet zulassen.

Bis auf eine Abweichung hält sich die vorliegende Planung an die vorgeschlagenen Rahmenvorschriften von Art, Größe und Lage. Bei der Dachgaupe auf der Nordseite wird eine Befreiung der Gesamtlänge von 5 m auf 6 m beantragt. Dies wird durch eine ungünstige Lage von bestehenden Wänden und insbesondere dem bestehenden Kamin begründet, bautechnisch wäre alternativ nur eine Breite unter 3,50 m möglich. Bei einer Dachlänge von 15,75 m bleibt die Dachgaupe auch mit 6 m Länge im Sinne des vorgeschlagenen Planungsrahmens auf der Dachfläche untergeordnet.

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

## **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den Befreiungen zu.

Anlage:

Fliederweg 6 - TA 28-07-2020