

Beratungsunterlage

öffentlich	Ortschaftsrat Riedheim	10.05.2021	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	------------------------	------------	--------------------------------------

Bauvoranfragen

Ausbau des Dachgeschosses, Anfrage auf mögliche Abweichung von bestehenden Bebauungsvorschriften bezüglich der Dachgestaltung auf dem Flst.Nr. 1181/13 der Gemarkung Riedheim, Mittlerer Lettenweg 1

Planung

- **Errichtung von zwei Dachgauben**
 - Im Norden mit Breite von ca. 4,66 m
 - Im Süden mit Breite von ca. 7,49 m
- **Ausbau des Dachgeschosses**

Bebauungsplan

„Auen, 2. Änderung“ vom 06.07.1994

Abweichung

Gestaltungsvorgaben bezüglich Dachgauben gemäß den Schriftlichen Festsetzungen zur 2. Änderung vom 06.07.1994 (Abweichung von der maximalen Gaubenbreite, Gaubenhöhe, Gesamtlänge aller Dachaufbauten)

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der 2. Änderung zum Bebauungsplan Auen wurden 1994 die Regelungen zu Dachgauben und Dachaufbauten ersetzt bzw. ergänzt. Demnach wurden Dachaufbauten als Schlepp-, Giebel- und Walmgauen für zulässig erklärt. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf nach diesen Festsetzungen max. 1/3 der Länge der zugehörigen Traufe betragen. Die Einzellänge der Giebel oder Walmgauen darf max. 2,50 m betragen (Punkt 4.2). Gemäß Punkt 4.4 darf die Gaube max. 1,4 m hoch sein (gemessen zwischen OK Dachsparren und OK-Dachgaubensparren in der Ebene der Dachgaubenfenster).

Mit der Bauvoranfrage wird beantragt, die Regelungen an die heutigen Erfordernisse der Wohnraumnutzung anzupassen. Das Gebäude besteht derzeit nur aus einem ausgebauten EG, das DG wird nach Angaben des Bauantrages nicht genutzt. Mit dem Umbau soll neuer Wohnraum geschaffen werden, der zukünftig auch als 2 Wohneinheit ausgebaut werden kann.

Die geplanten Gauben halten einige der generellen Vorgaben ein, die die Verwaltung in den Gemarkungen der Stadt Markdorf als städtebauliche Grundlage empfiehlt und die in anderen Bebauungsplänen als Festsetzung enthalten sind: die Dachgauben sind je Dachfläche bis zu insgesamt $\frac{1}{2}$ der Firstlänge zulässig; der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen.

Vorliegend soll im Süden ein Zwerchhaus mit 7,49 m errichtet werden, um den Wohnraum ausnutzen zu können. Bezüglich der Raumhöhe im Bereich der Gauben macht die Bauvoranfrage keine Angaben, im Süden ist ein Flachdach geplant, im Norden ist die Gaube mit Gefälle dargestellt. Die Vorgaben des Bebauungsplanes bzgl. dem Mindestabstand zum First mit 0,50 m sind in den Ansichten berücksichtigt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits verschiedene Befreiungen für Dachgauben erteilt, sowohl für die Unterschreitung des Abstandes zum Ortgang, der Unterschreitung des Mindestabstandes zum Giebel, der Überschreitung der Gaubenbreite im Verhältnis zu der Dachlänge und der maximalen Gaubenlänge.

Die Festsetzung der maximalen Einzellänge von 2,5 m und die maximale Höhe der Gaube ist im Einzelfall zu bewerten. Die vorliegende Bewertung bezieht sich auf ein Einfamilienhaus mit Gebäudelänge von 12,49 m mit Satteldach, DN 38° und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Die Verwaltung empfiehlt, der Bauvoranfrage zuzustimmen und von den Festsetzungen abzuweichen. Gleichzeitig wird auf die Folgewirkung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hingewiesen: Der Bebauungsplan umfasst ca. 40 Grundstücke zwischen dem Oberen Lettenweg und Brunisaachweg. Entgegen der Festsetzungen vom 6.7.1994 würden durch eine Zustimmung bei weiteren Anträgen folgende Dachaufbauten möglich:
Punkt 4.2 maximale Gaubenlänge je Dachfläche statt $\frac{1}{3}$ dann $\frac{1}{2}$ der Länge der Traufe.

Beschlussvorschlag

Der Otschaftsrat nimmt die Bauvoranfrage gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Abweichungen zu (Empfehlungsbeschluss).

Anlage:

Mittlerer Lettenweg 1 - TA 18-05-2021