

Vorlage an den TECHNISCHEN Ausschuss –

TOP 2

zur Sitzung am: 28.06.2022

beantragt ist: Bauvorbescheid gem. § 57 LBO auf Errichtung eines Ferienhauses auf einer bestehenden Dachterrasse

auf dem Flurst. Nr.: 17/7

der Gemarkung: Siegelau

im Geltungsbereich § 30 BauGB – Bebauungsplan „Vorderacker“; rechtsverbindlich seit dem 17.01.1996

PROJEKT:

Beantragt ist ein Bauvorbescheid gem. § 57 LBO für die Errichtung eines Ferienwohnhauses auf einer bestehenden Dachterrasse. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Vorderacker“.

Das geplante Ferienwohnhaus soll die Außenabmessungen 10,10 m auf 5,20 m erhalten mit einem leichtgeneigten Dach von ca. 10°. Die Traufhöhe wird mit 5,08 m angegeben.

Für die Genehmigung dieses Vorhabens sind Befreiungen beantragt und notwendig:

Die beantragte Befreiung von der Einhaltung des Bauwerksabstands ist eine reine bautechnische Befreiung und muss durch die Baurechtsbehörde genehmigt werden.

Ferner wurde eine Befreiung von der Einhaltung der talseitigen Traufhöhe beantragt. Als maximale Gebäudehöhe an der jeweiligen Traufseite zwischen der natürlich vorhandenen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk-Oberkante Dachhaut wird mit 5,0 m festgesetzt. Die hier geplante Traufhöhe überschreitet diese Festsetzung um 0,08 m. Somit muss eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden.

Des Weiteren wurde bei der Überprüfung des eingereichten Antrags festgestellt, dass eine aus Sicht der Verwaltung, weitere Befreiung notwendig ist.

Im gesamten Planungsgebiet wurden für die Hauptdächer Satteldächer mit Dachüberstand und Eindeckung als Ziegel- bzw. Dachstein-Deckung in rotbraunen Tönen festgesetzt. Die Dachneigung muss gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zwischen 28° und 35° liegen.

Für die Errichtung eines flachgeneigten Daches mit einer Dachneigung von ca. 10° ist eine weitere Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig.

Gemäß § 4 BauNVO befindet sich das Bauvorhaben im allgemeinen Wohngebiet. In den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO für das Plangebiet die offene Bauweise, Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Laut Planunterlagen wird hier aber eine Anfrage für ein Haus auf Haus gestellt. Auf die Dachterrasse des bestehenden Einzelwohnhauses soll nun ein weiteres Haus als Ferienwohnhaus errichtet werden. Dieses Ferienwohnhaus erhält einen eigenen Zugang und ist nur über den Treppenaufgang zur Dachterrasse erreichbar. Daher ist es aus Sicht der Verwaltung als eigenständiges Gebäude zu betrachten.

Festzuhalten ist, dass für die Errichtung und Genehmigung dieser Bauvoranfrage eine Befreiung von den bautechnischen Vorschriften notwendig ist und des Weiteren mindestens 2 Befreiungen von Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Vorderacker“ benötigt werden.

BESCHUSSVORSCHLAG

Die Verwaltung stellt das Bauvorhaben und die zu erteilenden Befreiungen dem Technischen Ausschuss zur Diskussion.
