

Vorlage an den TECHNISCHEN Ausschuss –

TOP 3 - Tischvorlage

zur Sitzung am: 19.10.2021

geplant ist: Ausbau des Dachspitz mit Errichtung einer Dachgaube und Teilgeschossdecke zwischen Obergeschoss und Dachspitz
 auf dem Flurst. Nr.: 460/3
 der Gemarkung: Gutach

im Geltungsbereich des § 30 BauGB – Bebauungsplan Gutshof II; rechtsverbindlich seit 17.10.2007

Prüfung des Bauantrages

Allgemeines	ja	nein
Ablauf Angrenzeranhörung		X
Einwände von Angrenzern		
Baulast <i>notwendig</i>		
Bebauungsplan (§ 30 BauGB)	X	
Innenbereich (§ 34 BauGB)		X
Außenbereich (§ 35 BauGB)		X
Erschließung gesichert	X	
Abwasseranschluss	X	
Wasseranschluss	X	
Altlastenverdachtsfläche		X
§ 29 Abs. 3 NatSchG		X
HQ 100		X

Festsetzungen des Bebauungsplans

wurden eingehalten	ja	nein	zulässig	tatsächlich
Baulinie/Baugrenze				
Grenzabstand				
Geschossflächenzahl				
Grundflächenzahl				
Sockelhöhe				
Traufhöhe				
Firsthöhe				
Kniestock				
Dachneigung				
Dachaufbauten		X		
Garagen-Standort				
Garagen-Dachform				

PROJEKT:

Beantragt ist eine Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gem. § 52 LBO für den Ausbau des Dachspitz mit Errichtung einer Dachgaube und Teil-Geschossdecke zwischen Obergeschoss und Dachspitz.

Bestandteil des Antrags im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren auf Ausbau des Dachspitz mit Errichtung einer Dachgaube und Teil-Geschossdecke zwischen OG und DG ist

ein Antrag auf Befreiung von bauordnungsrechtlichen bzw. bauplanungsrechtlichen Vorschriften gem. § 56 Abs. 5 LBO.

Festgesetzt im Bebauungsplan „Gutshof II“ ist unter Ziffer 2.1.2 folgendes:

„Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zur 2/3 der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zu den Ortgängen muss jeweils mindestens 1,00 m betragen. Dacheinschnitte sind mindestens zu einem Drittel zu überdachen.“

Dem hier vorliegenden Antrag liegt eine Planung einer Dachgaube auf der kompletten Seite des Daches vor. Dies widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Nachzuvollziehen ist, dass die Bauherren zusätzlichen Wohnraum schaffen wollen. Die Planungen jedoch sollten sich an den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans halten.

Eine Befreiung von der oben zitierten Festsetzung kann aus Sicht der Verwaltung nicht erteilt werden.

Es ist grundsätzlich möglich zusätzlichen Wohnraum durch Aufbau einer Dachgaube zu schaffen, die den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans entspricht.

Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans abzulehnen.
