

Datum: 02.11.2007
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Schimmele, Ludwig; Hollatz, Angelika
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauvoranfrage
Geishaldenweg 34, Flurstück 1618
- Umbau des bestehenden Wohnhauses**

Ausschuss für Technik und Umwelt 13.11.2007 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan (Maßstab 1:500)
Ansicht S/W und N/O (Maßstab 1:100)

Finanzielle Auswirkungen:

- / -

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nicht erteilt.

Sachdarstellung:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob das auf dem Flurstück 1618 (Geishaldenweg 34) bestehende Wohnhaus umgebaut werden kann.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Anbau eines Wintergartens an der Südseite des Gebäudes bis zum 2. Stock
- Erneuerung des Dachstuhls
- Änderung der Dachform von Satteldach in Walmdach

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 02.12.1959 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird überschritten
- die vorgegebene Dachneigung wird nicht eingehalten

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Die vorliegende Planung sieht eine Aufstockung auf das vorhandene Gebäude mit einer im Firstbereich gemessenen Geschosshöhe von 4,72 m vor und überschreitet somit die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossigkeit.

Die architektonische Gestaltung der Aufstockung mit der Ausführung eines Walmdaches und einer Dachneigung von 20 ° ist aus städtebaulicher Sicht als nicht vertretbar zu bezeichnen, da das Gebäude Geishaldenweg 34 in sehr exponierter Lage am Rande einer homogen gewachsenen Umgebungsbebauung liegt.

Die direkt angrenzende Bebauung besteht aus Häusern mit Satteldächern und meist größerer Dachneigung wie in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt.

Aus diesem Grund sieht die Verwaltung hier die Grundzüge der Planung als berührt und schlägt vor, der vorliegenden Bauvoranfrage das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB nicht zu erteilen.