

Datum: 03.06.2008
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Schimmele, Ludwig
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauvoranfrage
Lützelbachstraße 20, Flst. 1598/3
- Ausbau des Dachgeschosses**

Ausschuss für Technik und Umwelt	17.06.2008	öffentlich	beschließend
---	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:

Lageplan (ohne Maßstab)
Straßenansicht (ohne Maßstab)
Grundriss (ohne Maßstab)
Schnitt (ohne Maßstab)

Finanzielle Auswirkungen:

- / -

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt der vorliegenden Bauvoranfrage ihr Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.
3. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

Sachdarstellung:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob beim Gebäude Lützelbachstraße 20 das Dachgeschoss ausgebaut (Nutzungsänderung) und Dachgauben (Quergiebel) eingebaut werden können.

Maßgebend für die Beurteilung der Bauvoranfrage sind die Bestimmungen des Bebauungsplanes „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“ vom 02.12.1959 und aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt nach § 30 Abs. 3 BauGB, die Bestimmungen des § 34 BauGB.

- / -

Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich unter anderem nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Maßgebend ist der Bereich des Geishaldenwegs bzw. der Lützelbachstraße.

Der Bauherr beabsichtigt, die im Dachgeschoss im Bühnenbereich vorhandenen Flächenreserven im Rahmen einer Nutzungsänderung in Wohnraum umzuwandeln. Um die Räumlichkeiten sinnvoll nutzen zu können, ist außerdem geplant, sowohl zur Lützelbachstraße als auch Richtung Garten Quergiebel einzubauen. Mit dieser Maßnahme und der gleichzeitigen Isolierung der Dachfläche ist es möglich, Wohnraum mit entsprechender Qualität zu schaffen.

Dabei bleibt das Gebäude Lützelbachstraße 20, das nach dem Umbau des Daches entsteht, im Rahmen dessen, was in diesem Bereich nach § 34 BauGB städtebaulich vertretbar ist.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“ im Hinblick auf die vorgeschriebene Dachneigung und die Zahl der Geschosse ist außerdem eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde erforderlich.

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.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, das für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“ notwendige Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.