

Datum: 07.01.2008
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Schimmele, Ludwig
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Fischerstraße 7, Flurstück 358/1
- Errichtung einer Dachgaube, eines Balkons mit Gartentreppe**

Ausschuss für Technik und Umwelt 15.01.2008 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan (Maßstab 1:500)
Ansichten (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 textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ayösch“ wird das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung einer Dachgaube und die Erweiterung des Balkons mit einer Gartentreppe an der Westseite des Gebäudes Fischerstraße 7.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 23.07.1953 rechtskräftigen nichtqualifizierten Bebauungsplanes „Ayösch“.

Es verstößt im folgenden Punkt gegen die Bauvorschriften für das Gebiet „Ayösch“:

Dachaufbauten sind nur zulässig, soweit sie die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht bis auf den Hausgrund vorgesetzt werden und sollen von den Giebelkanten wenigstens 2 m Abstand erhalten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten soll nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betragen. Bei Doppel- oder Reihenhäusern kann eine größere Länge zugelassen werden.

Neben dem nichtqualifizierten Bebauungsplan „Ayösch“ steht für die Beurteilung der geplanten Baumaßnahmen der § 34 BauGB zu Verfügung.

Danach muss sich ein Vorhaben u. a. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dabei kommt es in erster Linie darauf an, ob sich das Vorhaben in seiner geänderten Form in dem Rahmen bewegt, der in der näheren Umgebung anzutreffen ist. Maßgebend für die Beurteilung ist der Bereich Fischer-/ Friedrich-/ Blumen- und Wagnerstraße.

Der Bauherr plant, die 1990 eingebauten vier Dachflächenfenster durch eine Dachgaube zu ersetzen. Er erreicht damit eine wesentliche Verbesserung der Qualität der Nutzung des Dachgeschosses.

Die Gestaltung der Erweiterung der Dachgaube orientiert sich sinnvollerweise an der Form der bereits vorhandenen Dachgaube.

Die Ausdehnung der Dachgaube bis ca. einen Meter an die Giebelkante des Hauptdaches ergibt sich aus der Aufnahme der Gestaltung des Fensters der Dachgaube nach den Abmessungen des direkt darunter liegenden Fensters im Obergeschoss.

Insgesamt bleibt die Gestaltung des Gebäudes Fischerstraße 7 nach dem Umbau im Rahmen dessen, was in diesem Bereich vertretbar erscheint – zumal die Seite des Gebäudes, die vom Umbau betroffen ist, von der Fischerstraße aus nicht zu sehen ist.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ayösch“ ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.