

Datum: 06.03.2012
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Hollatz, Angelika
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag

Danziger Straße 25, Flst. 334/1

- Abbruch des bestehenden Daches, Erneuerung und Ausbau Dach

Ausschuss für Technik und Umwelt	17.04.2012	öffentlich	beschließend
---	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:

Lageplan, Maßstab 1:500

Grundriss Dachgeschoss, Maßstab 1:100

Ansicht West und Nord, Maßstab 1:100

Ansicht Süd und Ost, 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 „Rißhalde – Änderung II“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Dacherneuerung und den Dachausbau des bestehenden Wohnhauses Danziger Straße 25.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 11.04.1964 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rißhalde – Änderung II“. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreiten der maximalen Höhe des Kniestockes mit 20 cm (um ca. 40 cm)
- Dachaufbauten sind nicht zugelassen
- Überschreiten des maximal zulässigen Dachvorsprunges mit 40 cm (um ca. 40 cm)
- Abweichung von der Dachneigung mit 25° (auf 30°)

Grundlage für die Beurteilung des vorliegenden Bauantrages ist der seit 11.04.1964 rechtskräftige Bebauungsplan „Rißhalde – Änderung II“.

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.

Das bisher als Bühne genutzte Dachgeschoss ist auf Grund seiner Gestaltung für eine ordnungsgemäße Nutzung als Wohnraum nicht geeignet.

Der Bauherr beabsichtigt, die brachliegende Fläche bei einem Kniestock von ca. 0,60 m so auszubauen, dass Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Hauswirtschaftsraum, Loggia und Bad untergebracht werden können.

Das bestehende Dach soll abgerissen werden und ein neues Dach mit einer Dachneigung von 30° errichtet werden. Um die Wohnqualität den heutigen Anforderungen anpassen zu können, ist außerdem nach Norden und Süden ein Dachaufbau geplant. Damit soll – neben einem entsprechenden Ausblick auf Reichenbach und seine Umgebung – letztendlich eine gute Belichtung und Belüftung der Wohnräume erreicht werden.

Die Veränderung der Dachneigung und die gelungene Gestaltung der Dachaufbauten ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu beanstanden.

Das Anheben des Daches mit einem Kniestock von letztendlich ca. 0,60 m ist aus städtebaulicher Sicht ebenfalls nicht zu beanstanden. Das Gebäude Danziger Straße 25 wird sich auch nach dem Umbau des Dachgeschosses hinsichtlich der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Umgebungsbebauung einfügen.

Bei vergleichbaren Bauvorhaben im Bereich „Rißhalde“ wurden im Rahmen der Angrenzenbenachrichtigung vorgetragene Einwendungen im Widerspruchsverfahren vom Regierungspräsidium Stuttgart als unbegründet zurückgewiesen.

Für den Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rißhalde – Änderung II“ ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erforderlich.

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