

Datum: 15.05.2018
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauantrag
Breslauer Straße 45, Flst. 268/1
- Umbau des bestehenden Dachgeschosses**

Ausschuss für Technik und Umwelt 19.06.2018 öffentlich beschließend

- Anlagen:**
 Lageplan v. 25.04.2018, M 1:500
 Grundriss DG v. 24.04.2018, M verkleinert
 Schnitt A-A v. 24.04.2018, M verkleinert
 Nord Ansicht v. 24.04.2018, M verkleinert
 Ost Ansicht v. 24.04.2018, M verkleinert
 Süd Ansicht v. 24.04.2018, M verkleinert
 West Ansicht v. 24.04.2018, M verkleinert

Kommunikation:
Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

- Ergebnishaushalt
Teilhaushalt: Produktgruppe:
- Investitionsmaßnahme
Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl Gesamt		

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
 2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.
 3. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rißhalde – Änderung II“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.
 4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 4.1 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.2 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.
- erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Umbau des bestehenden Dachgeschosses in der Breslauer Straße 45, Flst. 268/1.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rißhalde – Änderung II“, rechtskräftig seit 11.04.1964, in einem Reinen Wohngebiet.

Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Dachneigung mit 20° - 25° lt. Bebauungsplan
- Traufhöhe ca. 7,00 m – 5,60 m lt. Bebauungsplan
- Kniestock 1,36/1,45 m – 0,20 m lt. Bebauungsplan
- Dachvorsprung 0,50 m – bis 0,40 cm lt. Bebauungsplan

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.

Neben dem nicht qualifizierten Bebauungsplan „Rißhalde – Änderung II“ sind die Bestimmungen des § 34 BauGB für die Beurteilung des Bauvorhabens maßgebend.

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.

Geplant ist, durch eine Anhebung des Kniestocks, die im Dachgeschoss vorhandenen Räumlichkeiten für eine Wohnnutzung um zu bauen. Mit der Kniestockerhöhung verändern sich die Traufhöhe und Dachneigung. Die Gebäude-/Firsthöhe bleibt gleich. Befreiungen in ähnlichem Umfang zur Nutzung des Dachraums wurden in der näheren Umgebung bereits erteilt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für die Abweichungen 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, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.