

Datum: 22.04.2022
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Lützelbachstraße 10, Flst.1605/1
- Errichtung Dachgauben
- Ausbau Dachgeschoss

Ausschuss für 17.05.2022
Technik und Umwelt

öffentlich**beschließend****Anlagen:**

Lageplan v. 31.03.2022, M 1:500
Schnitt v. 09.03.2022, M 1:100
Ansichten Süd+Ost v. 09.03.2022, M 1:100
Ansichten Nord+West v. 09.03.2022, M 1:100

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen:☐ Ja☒ Nein☐ Ergebnishaushalt

Teilhaushalt: / Produktgruppe:

☐ Investitionsmaßnahme

Investitionsauftrag:

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

Auswirkungen auf das Klima:☐ Ja☐ Nein☐ +2☐ +1☐ 0☐ -1☐ -2

Begründung:

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 **nicht**.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Dachgauben und den Ausbau des bestehenden Dachgeschosses in der Lützelbachstraße 10, Flurstück Nr.1605/1.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“, rechtskräftig seit 18.12.1959. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der Stockwerkszahl (2 - geschossig).
- Dachneigung 48 Grad.

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.

Im Dachgeschoss des Wohngebäudes soll zusätzlicher Wohnraum entstehen. Um beim Ausbau die dafür erforderliche Raumhöhe zu erhalten, sind auf beiden Dachseiten Gauben geplant.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein 2-geschossiges Gebäude mit einer Dachneigung von 48 Grad zulässig.

Die Berechnung der Stockwerkszahl richtet sich dabei nach den Bestimmungen von § 28 der Verfügung des Ministeriums des Innern zum Vollzug der Württembergischen Bauordnung. Für die Berechnung der Zahl der Stockwerke ist, da nichts Anderes bestimmt ist, die Vorderseite maßgebend. Als Stockwerk zählen das Erdgeschoss, das Obergeschoss und das Untergeschoss, wenn die Unterkante des Deckengebälks auf mehr als die halbe Gebäudelänge höher als 2 Meter über dem Boden vor dem Haus liegt. Als volles Stockwerk zählt auch das Dachgeschoss, wenn auf mehr als seiner halben Grundfläche Wohn- und Schlafräume eingerichtet werden.

Bereits das Bestandsgebäude verstößt mit 3 Stockwerken (UG, EG, OG) gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Mit dem Ausbau des bestehenden Dachgeschosses entsteht ein weiteres anzurechnendes 4. Stockwerk.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden entsprechende Abweichungen von der zulässigen Stockwerkszahl bereits zugelassen.

Die geplanten Dachgauben sollen mit einer Neigung von 12 Grad errichtet werden. In der näheren Umgebung des Grundstücks haben die Gebäude unterschiedliche Dachneigungen und Dachaufbauten.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken den geplanten Gauben die erforderliche Befreiung zu erteilen, da durch die völlig falschen Proportionen dieser übergroßen Dachgauben ein städtebaulicher Mißstand entsteht.

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