

Datum: 11.01.2023
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

**Bauantrag
Silcherstraße 5, Flst.374/3
- Umbau Dachgeschoss**

Ausschuss für Technik und Umwelt **14.02.2023** **öffentlich** **beschließend**

Anlagen:

Lageplan v. 16.12.2022, M 1:500
Schnitt A-A v. 06.12.2022, M 1:100
Ansicht West v. 06.12.2022, M 1:100
Ansicht Süd v. 06.12.2022, M 1:100
Ansicht Nord v. 06.12.2022, M 1:100

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Ergebnishaushalt Investitionsmaßnahme
Teilhaushalt: / Produktgruppe: 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.
 3. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ayösch – 1.Änderung“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
 4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 4.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen.
 - 4.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 4.3 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.4 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 Dachgeschosses in der Silcherstraße 5, Flurstück 374/3.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ayösch – 1.Änderung“, rechtskräftig seit 01.11.1974 in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Das Bauvorhaben verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Kniestöcke sind nur bei 1-stöckiger Bebauung und nur bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.
- Dachaufbauten sollen von der Giebelkante wenigstens 2 m Abstand erhalten.
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.

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.

Geplant ist, das Dachgeschoss des nördlichen Gebäudeteils als zusätzliches Zimmer zu nutzen. Um die dafür erforderliche Raumhöhe zu erhalten wird das bestehende Dach an der Südseite mit Hilfe eines Kniestocks erhöht und an der Nordseite eine Dachgaube errichtet. Der neue Dachfirst passt sich an die Höhe des Bestandsgebäudes an.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ayösch – 1.Änderung“ 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 der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen