

Sitzungsvorlage Nr. 0331/2013



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Steinenberg	10.04.2013	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	16.04.2013	öffentlich

Umbau und Erweiterung Dachgeschoss, Mozartstraße 5 in Steinenberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Inanspruchnahme von unüberbaubarer Grundstücksfläche auf der Nordwestseite des Wohnhauses Mozartstraße 5 wird erteilt.
2. Im Übrigen sind, wie in der Umgebungsbebauung, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Haldenacker IV“ einzuhalten. Hierzu gehören insbesondere die zweigeschossige Bebauung mit Höhenbeschränkung, die Einhaltung der Dachform und Dachneigung unter Berücksichtigung der bisherigen Gestaltungsempfehlung für Dachgauben in der Gemeinde. Die festgeschriebene Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten.

Sachverhalt

Beabsichtigt ist, das Dachgeschoss bei dem Wohnhaus Mozartstraße 5 umzubauen und zu erweitern. Auf der Südostseite soll ein Balkon angebaut und das Dach um 2,55 m angehoben werden. Dadurch entsteht eine Traufhöhe von über 5,40 m. Auf der Nordwestseite sind zwei 2,76 m lange Flachdachgauben (Dachneigung 2 Grad) vorgesehen. Mit dem Dachvorsprung wird hier das Baufenster überschritten. Nach der dem Baugesuch beigelegten Detailberechnung zur Geschossfläche ist das Untergeschoss kein Vollgeschoss. Im Dachgeschoss entsteht ein weiteres Vollgeschoss.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Haldenacker IV“ aus dem Jahr 1989. Im Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baufenster festgelegt. Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1,50 m überschreiten. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Zur

Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung wird ausgeführt:

Gebäudehöhe: Maximal 3,50 m von EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) bis Schnittpunkt Außenwand Gebäude mit Oberkante Dachhaut.

Dachform und Dachneigung Wohngebäude: Satteldächer mit 30 bis 35 Grad Neigung.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit dem beantragten Bauvorhaben wird von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Haldenacker IV“ abgewichen. Bereits bei der Genehmigung des Wohnhauses im Jahr 1991 wurde Wert darauf gelegt, dass die im Bebauungsplan vorgeschriebene Dachform eingehalten wird. Des Weiteren wurde in der Umgebungsbebauung darauf geachtet, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Befreiungen wegen Inanspruchnahme von unüberbaubarer Grundstücksfläche wurden jedoch ausgesprochen. Bei dem Einfamilienhaus Mozartstraße 8 hat das Landratsamt eine Ausnahme gemäß § 56 Absatz 3 der Landesbauordnung wegen Überschreitung der Traufhöhe mit dem Quergiebel zugelassen.

Die beantragte Traufhöhe von über 5,40 m (Bebauungsplan: maximal 3,50 m) fügt sich städtebaulich nicht ein. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Lage am Ortsrand und die damit verbundene Rücksicht auf die anschließende freie Landschaft hingewiesen. Die Gebäudehöhen wurden deshalb beschränkt. Zugelassen wurde eine zweigeschossige Bauweise, wobei zu beachten ist, dass die Traufe gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe nur maximal 3,50 m betragen darf. Wohngebäude müssen Satteldächer mit 30 bis 35 Grad Neigung erhalten. Von dieser städtebaulichen Zielsetzung sollte nicht abgewichen werden.

Die Dachgauben sollten nach der bisherigen Handhabung bei Dachgauben (mindestens 12 Grad Dachneigung, Länge der Gauben: maximal die Hälfte der Dachlänge, maximal 1,60 m hoch, Abstand zum First: möglichst 50 cm) beurteilt werden.

Anlage/n:

1 Lageplan, 1 Grundriss, 1 Schnitt, 2 Ansichten, 1 Straßenabwicklung