

**Sitzungsvorlage Nr. 1889/2019**



<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	11.09.2019	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	17.09.2019	öffentlich

**Einbau Dachgauben, Umnutzung Bühne in Wohnraum, Terrassenüberdachung, Abbruch und Neubau best. Garage, Im Wiesengrund 7, Flst.Nr. 895/1, in Schlechtbach**

**Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen der Gemeinde für die Baumaßnahme „Einbau Dachgauben, Umnutzung Bühne in Wohnraum, Terrassenüberdachung, Abbruch und Neubau best. Garage“ auf dem Flurstück Im Wiesengrund 7, in Schlechtbach wird hergestellt.

**Sachverhalt**

Beantragt wird, das Dachgeschoss auszubauen und dieses künftig als Arbeitsbereich und Gästezimmer mit Bad zu nutzen. Um eine Verbesserung der Nutzungshöhe zu erreichen, sollen auf der östlichen und westlichen Dachfläche je eine Dachgaube von 7,49 m Länge eingebaut werden.

Die bestehende Garage soll abgerissen und durch eine größere ersetzt werden, welche direkt an die Ostseite des Gebäudes angebaut wird. Die neue Garage ist 10,00 m lang, 5,84 m breit. Die Höhe von 2,95 m ergibt sich dadurch, dass die Höhe der alten Garage übernommen werden soll.

Das Grundstück Im Wiesengrund 7 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Keltern Süd“ aus dem Jahr 1963. Die überbaubaren Flächen sind durch Baufenster festgelegt. Die Dachgestaltung/Dachaufbauten sind in § 4 geregelt.

Hiernach sind Dachaufbauten bei Häusern mit 45 Grad Dachneigung möglich. Sie sind nur bis zu einer Länge von  $\frac{1}{2}$  der Gesamtlänge des Hausdaches und einer Höhe von höchstens 1 m zulässig. Sie dürfen nicht bis auf den Hausgrund vorgesetzt werden.

Die geplante Dachgaube überschreitet die max. zulässige Gesamtlänge. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist deshalb erforderlich.

Die geplante Terrassenüberdachung auf der Südseite, soll etwa 2/3 der bestehenden Terrasse überdachen, weist eine Fläche von 22,50 m<sup>2</sup> (5,00 x 4,50 m) auf und befindet sich größtenteils im Bereich der nicht überbaubaren Fläche. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Inanspruchnahme von unüberbaubarer Fläche ist deshalb erforderlich.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Nach § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Die Inanspruchnahme ist städtebaulich vertretbar. Des Weiteren fügt sich das Bauvorhaben nach der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann deshalb zugelassen werden.

Anlage/n:

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Schnitt

Anlage 3 - Ansichten West und Nord

Anlage 4 - Ansichten Ost und Süd