

**Sitzungsvorlage Nr. 0228/2024**

<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	23.01.2024	öffentlich

**Veränderte Ausführung von Dachgauben, Steinhaldenweg 33 in Rudersberg**

**Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen der Gemeinde für die veränderte Ausführung der Dachgauben am Gebäude Steinhaldenweg 33 in Rudersberg wird nicht hergestellt.

**Sachverhalt**

Über bauliche Veränderungen am Gebäude Steinhaldenweg 33 in Rudersberg hat der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt in seiner Sitzung vom 07.05.2019 beraten. Das Einvernehmen wurde dabei für den Neubau der Garage, die bauliche Änderung und Nutzungsänderung Wohnhaus, den Einbau von 2 Dachgauben, Erweiterung des Balkons im OG, Dachterrasse und Stahlaufentreppe hergestellt (siehe Vorlage Nr. 1812/2019).

Mit dem Bauvorhaben wurde zwischenzeitlich auch begonnen. Gegenüber der genehmigten Planunterlagen wurde jedoch eine Erhöhung der Dachgauben vorgenommen. Des Weiteren entfällt die ursprünglich genehmigte Stahlaufentreppe. Ein entsprechender Bauantrag für die veränderte Ausführung wurde eingereicht.

Nach Mitteilung des Bauherrn/Architekten war die veränderte Ausführung der Dachgauben aufgrund statischer Belange und gemäß § 3 ENV-DVO-Bestehende Anlagen, erforderlich. Ursprünglich sollte die bestehende Dachkonstruktion zum größten Teil erhalten bleiben. Da die vorhandene Dachkonstruktion im gesamten Bereich nicht den Belangen heutiger Standsicherheitsbedingungen und zusätzlich nicht den Anforderungen des § 3 EnV-DVO-Bestehende Anlagen entsprach, musste nach Angaben des Bauherrn die gesamte

vorhandene Dachkonstruktion entfernt werden. Insgesamt hat sich eine Erhöhung Dachgauben um 27 cm ergeben. Die Gesamthöhe an der Traufe beträgt nun ca. 2,66 m (bisher 2,29 m). Des Weiteren wurde die Dachform der Gauben von Flachdach auf Schleppdach geändert.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „2. Änderung Hofäcker II“ aus dem Jahr 2003. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf II festgesetzt. Mit der Erhöhung der Dachgauben ergibt sich im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre deshalb erforderlich.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Nach den vorgelegten Planunterlagen ist durch die Erhöhung der Dachgauben ein weiteres Vollgeschoss im Dachgeschoss entstanden. Es liegt eine Überschreitung um 9,4 % (12,08 m<sup>2</sup>) vor. Mit der Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Grundzüge der Planung werden damit berührt. Das Vorhaben entspricht somit nicht mehr dem Planungswillen der Gemeinde. Von einer Befreiung bezüglich der Zahl der Vollgeschosse sollte aus Sicht der Verwaltung daher abgesehen werden. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund um Präzedenzfälle zu vermeiden.

Anlage/n:

Lageplan

Ansicht Schnitt - Veränderte Ausführung

Ansicht Nordseite - Veränderte Ausführung

Ansicht Ostseite- Veränderte Ausführung

Ansicht Südseite- Veränderte Ausführung