

Zur Behandlung im Gemeinderat am 20.09.2017 öffentlich

Tagesordnungspunkt 5.3

Einbau einer Dachgaube in bestehendes Wohnhaus, Alleenstr. 21

Anlagen: Alleenstr 21 Ansichten
Alleenstr 21 Grundriss DG
Alleenstr 21 Schnitt
Vorschriften Dachgauben Steinacker II

Sachverhalt:

Herr Armin Schmidt möchte in seinem Wohnhaus in der Alleenstraße 21 eine Dachgaube einbauen und stellt hierzu einen Genehmigungsantrag.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinacker II“. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 30 BauGB in Verbindung mit den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan „Steinacker II“ wurde 1991 geändert, um die Zulässigkeit von Dachgauben zu regeln. Die Vorschriften zu den Dachgauben sind äußerst stringent. Als Arten sind Dreiecksgauben, Giebelgauben, Schleppgauben und Trapezgauben zulässig. Für jede Gaubenart sind Maximalbreiten und der Mindestabstand zum First, zum Trauf und zum Giebel vorgeschrieben (siehe Anlage).

Das geplante Vorhaben ist nach den Vorschriften des Bebauungsplanes nicht zulässig. Die Mindestabstände werden nicht eingehalten. Das gemeindliche Einvernehmen kann nicht erteilt werden.

Die Angrenzeranhörung ist abgeschlossen und ergab keine Einwendungen.

Durch den Einbau der geplanten Gaube, soll zusätzlicher Wohnraum für die zwei Kinder des Bauherrn geschaffen werden. Werden die Mindestabstände eingehalten ist dies kaum möglich, bzw. der Raumgewinn ist minimal im Vergleich zu den Baukosten.

Um das Bauvorhaben zu ermöglichen, müsste der Bebauungsplan geändert werden. Die Vorschriften zu den Dachgauben sind sicherlich nicht mehr zeitgemäß zudem schaffen Dachgauben Wohnraum ohne zusätzlichen Flächenverbrauch. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, die Vorschriften zu Dachgauben zu überarbeiten und an moderne Wohnverhältnisse anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Einbau der Dachgaube wird nicht erteilt.

Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung der Änderung des Bebauungsplanes „Steinacker II“ beauftragt. Mit der Änderung sollen die Regelungen zu Dachaufbauten überarbeitet und an moderne Wohnverhältnisse angepasst werden.

Monique Adrian