

Sitzung des Gemeinderates am 21.07.2021	Beratungsunterlage TOP: <u>8a)</u>	Bearbeiterin:	Datum: 08.07.2021
	Drucksache-Nr.: <u>60/2021</u>	Frau Bezner	<u>⊗</u>
	nichtöffentlich x öffentlich	BM: <u>[Signature]</u>	10: <u>⊗</u> 20:

Bauangelegenheiten zur Beratung:

Antrag auf Baugenehmigung: Gartenstraße, Flst. 90/3, Einbau Dachgauben
 - Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens

Sachverhalt:

Beantragt wird die baurechtliche Genehmigung für zwei Dachgauben am bestehenden Gebäude. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchhofacker-Gartenstraße“ aus dem Jahre 2002, in welchem mehrere kleinere Bebauungspläne zusammengefasst wurden.

Beantragt werden je eine Dachgaube auf der Nord- und auf der Südseite des bestehenden Gebäudes. Lageplan, Schnitt und Ansichten liegen als Anlagen bei.

Die Dachgauben sind mit einer Länge von 3,00 m (Südseite) und 3,50 m (Nordseite) geplant. Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung, dass Dachaufbauten als SchlepPGAuben oder Satteldgauben zulässig sind, wenn ihre Länge 40% der Dachlänge nicht überschreitet und die Einzellänge max. 3,00 m beträgt. Außerdem darf die Höhe gemessen von der Fußbodenhöhe bis zur Gaubentraufe max. 2,50 m bemessen.

In Anbetracht der 5,00 m langen Gauben auf den angrenzenden Gebäuden, welche vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans genehmigt wurden, scheint diese Regelung – auch im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum – nicht mehr den aktuellen Anforderungen zu genügen. Eine Befreiung ist daher sehr sinnvoll.

Die Bauherren beantragen, die Gauben mit einem flachen Dach zu erstellen. Daraus resultiert, dass die Traufhöhe und die Firsthöhe identisch sind und die Traufhöhe formal um 0,10 m überschritten wird. Bei der Traufe handelt es sich um den Schnittpunkt von Gebäudewand mit der Dachhaut. (Bei einer Satteldachgaube läge die Traufe – bei evtl. höherem First im Verhältnis deutlich tiefer).

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das geplante Bauvorhaben in die Umgebung ein und die Abweichungen vom Bebauungsplan sind städtebaulich vertretbar. Daher befürwortet die Verwaltung die Befreiungen. Hinsichtlich der der Breite der Dachgauben ist gleichzeitig der Grundsatzbeschluss notwendig, dass im Geltungsbereich des hier geltenden Bebauungsplans Dachaufbauten bis zu einer Länge von 3,50 das gemeindliche Einvernehmen erteilt wird, sofern auch die Traufhöhe im Verhältnis zur Dachform angemessen ist.

Die Nachbaranhörung wurde durchgeführt, es liegen keine Einwendungen vor.

Finanzielle Auswirkungen:

-

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Freudental erteilt das Einvernehmen zu dem Antrag auf Baugenehmigung: Gartenstraße, Flst. 90/3, Einbau Dachgauben.