

Vorlage Nr.: 2-BV/298/2022
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 23.03.2022
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Errichtung einer Gaube, einer Gaube mit Balkon, einem Wintergarten und einer Außentreppe in der Einsteinstraße 22, Fl.Nr. 219/51

Beratungsfolge:

Datum Gremium

05.04.2022 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer Gaube, einer Gaube mit Balkon, einem Wintergarten und einer Außentreppe in der Einsteinstraße 22, Fl.Nr. 219/51.

Geplant ist, die Nutzbarkeit des Dachgeschosses durch die Errichtung einer Dachgaube im Norden (Höhe 2,1 m, Breite 3,20 m, gewölbtes Dach) und einer Dachgaube im Süden (Höhe 1,96 m, Breite 1,75 m, gewölbtes Dach) mit Balkon zu verbessern. Der Balkon mit einer Tiefe von 1,30 m überschreitet dabei die Außenfassade nicht. Die Seiten der Gauben sollen mit Fensterelementen errichtet werden. Zudem ist eine Außentreppe mit einer Tiefe von 0,8 m an der Westfassade des Gebäudes geplant. Diese soll von Süden her über den bestehenden Balkon im OG und einer neuen Eingangsplattform ins Dachgeschoss führen. Des Weiteren soll der Bereich unter dem genehmigten Freisitz so geschlossen werden, dass ein Wintergarten an der Südfassade entsteht. Die Grundfläche des Wintergartens soll 9,09 m² betragen. Durch die Maßnahmen erhöht sich die GFZ auf 0,78 (entspricht 227,36 m²). Die GRZ erhöht sich auf 0,34. Es soll keine zusätzliche Wohneinheit entstehen. Daher ist auch kein zusätzlicher Stellplatznachweis erforderlich.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 „Am Egerfeld“ und der dazugehörigen 1. Änderung. Dieser setzt eine GF von 198 m², eine GRZ von 0,35 und einen Bauraum fest. Zudem werden in der 1. Änderung die Gaubenmaße von entweder 1,30 m x 1,50 m bei zwei Einzelgauben oder 3,20 x 1,60 m bei einer Doppelgaube. Die Eindeckung der Gauben ist als Rundumverblechung festgelegt. Wintergärten sind an der Südfassade zulässig und dürfen eine Grundfläche von maximal 24 m² nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Grund- und Geschossfläche, sowie des Bauraums ist durch diese Wintergärten zulässig.

Es werden Befreiungen wegen der Errichtung der Außentreppe außerhalb des Bauraums, wegen der Überschreitung der GF von 198 m² auf 227,36 m², wegen der Überschreitung der Gaubenmaße bei der Südgaupe von 1,3 m x 1,5 m auf 1,75 m x 1,96 m, sowie wegen der Überschreitung der Gaubenhöhe bei der Nordgaube von 1,6 m auf 2,1 m und des Einbaus von Fenstern als Seitenelemente benötigt.

Der Befreiung hinsichtlich der Bauraumüberschreitung durch die Außentreppe sollte nicht erteilt werden, da hierdurch ein ungewollter Bezugsfall für das Bebauungsplangebiet entsteht. Außentreppe wurden hier bisher nur innerhalb des Bauraums errichtet.

Des Weiteren weist die Verwaltung darauf hin, dass der Bestandsbalkon bisher nicht abstandsflächenrelevant war, jedoch als Teil der Erschließung abstandsflächenrelevant wird. Die Abstandsfläche nach Westen kann hier nicht eingehalten werden. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung wurde nicht vorgelegt.

Der Befreiung wegen der Überschreitung der Geschossfläche kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da diese wegen der Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich der Treppenträume (Außentreppe) erfolgt und nach der Berechnung nach heutigen Maßstäben keine Befreiung mehr nötig wäre. Zudem wird die GRZ eingehalten und mit Wegfall der Außentreppe reduziert sich die GF auch noch entsprechend.

Den Befreiungen von den Gaubenmaßen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da bereits in einem anderen Fall (Einsteinstraße 13) Befreiungen von den Gaubenmaßen erteilt wurden und die grundsätzliche Form der Gauben mit der gewölbten Dachform und der Ausrichtung als liegende bzw. stehende Gauben weiterhin gegeben ist. Die Grundzüge der Planung werden daher nicht berührt.

Der Befreiung wegen des Einbaus von Fensterelementen statt einer rundum verblechten Gaube kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da hierdurch eine noch bessere Belichtung des Dachgeschosses und eine Erhöhung der Wohnqualität erreicht werden kann. Auch hier sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Insgesamt kann dem Bauvorhaben mit Ausnahme der Außentreppe aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Gaube, einer Gaube mit Balkon und einem Wintergarten in der Einsteinstraße 22, Fl.Nr. 219/51 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Gaubenmaße, der Errichtung von Fensterelementen statt einer Rundumverblechung und der Überschreitung der GF wird erteilt. Das Einvernehmen zur Befreiung wegen der Bauraumüberschreitung durch die Außentreppe wird nicht erteilt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

- | | |
|----------|---------------------|
| Anlage 1 | Lageplan |
| Anlage 2 | BPlan |
| Anlage 3 | Grundriss EG |
| Anlage 4 | Ansichten, Schnitte |