

2021/53/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Umbau und Anbau eines Wohnhauses, Gemarkung Beeden-Schwarzenbach, Schwarzbachstr.2

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	06.05.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

Sachverhalt

In der Schwarzbachstraße 2 in Beeden-Schwarzenbach beabsichtigt der Bauherr den Umbau- sowie Anbau eines Wohnhauses. Hierfür gilt der Bebauungsplan „Nr. 401, Am Gedünner“ (WR, Z:1) von. Zudem ist eine örtliche Bauvorschrift „Nr. 60-15BF, Am Gedünner“ (Satteldach 35°) für den Bebauungsplan gültig, welcher am 10.04.1969 in Kraft getreten und am 05.10.2006 geändert worden ist.

Bei dem umzubauenden Gebäude handelt es sich um eine Bestandsimmobilie aus dem Jahr 1970.

Wegen Mängeln konstruktiver Art auf ist die Erstellung eines neuen Dachstuhls (Pfettendach) in Verbindung mit der Erhöhung der Dachneigung um ca. 0,5 Grad auf 36 Grad geplant mit einer Firsterhöhung um 49 cm.

Zudem soll die Nutzbarkeit im Wohnraum erhöht werden, indem Dachgauben eingesetzt werden sollen. Hinzukommen soll zum Garten hin ein zweigeschossiger Anbau in Skelettbauweise mit einer Grundfläche von etwa 20 m².

Auch die Außenwände sollen mit einer Wärmedämmfassade 180 mm verbessert werden. Auch die Kellerdecke und Abseiten/Schrägen im Dach sollen auf den entsprechenden Wärmeschutz erhöht werden. Bei der Dämmung der Außenwände wird der Grenzabstand zum Nachbarn der Giebelseite (Schwarzbachstr.4) um ca. 18cm verringert. Außerdem werden auf der Süd- Westseite acht Photovoltaik Paneele mit je einer Größe von 1,0 auf 2 m unterhalb des Firstes angebaut. Zudem sollen neue Holzfenster eingesetzt werden.

Im Gartenbereich soll ein Schwimmbecken (4,0m x 9,0m x 1,0m) hergestellt werden. Zudem wird die Terrasse vergrößert.

Begründung für die Abweichungen seitens der Bauherren

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Gedünner“ aus dem Jahr 1961 dergestalt, als dass die hier vorgesehene Eingeschossigkeit durch den Ausbau der Gauben um 8,01qm überschritten wird und somit aus zweigeschossige Bauweise zu bewerten ist. Die gesamte geplante Geschossfläche beträgt 316,71qm

und liegt dennoch im Verhältnis zur Grundstücksgröße (980qm) mit einer Geschossflächenzahl von 0,32 deutlich unter der Grenze von 0,4.

Zwar kommt die Festsetzung des Bebauungsplans bezüglich der Geschossigkeit einer grundsätzlich nachbarschützenden Wirkung gleich, eine Beeinträchtigung für die angrenzenden Grundstücke ist jedoch dahingehend nicht erkennbar, als dass das geplante Objekt nicht das Erscheinungsbild einer Zweigeschossigkeit besitzt, sondern das eines Einfamilienhauses. Es fügt sich somit auch anhand der Schwarzbachstr. 2) und 4) bereits Bestandsgebäude, die zweigeschossig gebaut wurden. Durch die Erhöhung der Geschossfläche zu einem Vollgeschoss werden keine Grundsätze der Planung in städtebaulicher Hinsicht berührt, zumal der Bebauungsplan aus dem Jahr 1961 städtebauliche Vorgaben beinhaltet.

Befreiung von den örtlichen Bauvorschriften vom 05.10.2006 (Bebauungsplan „Am Gedünner“) dergestalt als dass für das Gebäude Dachgauben zugelassen werden.

Eine Beeinträchtigung des Straßenbildes erfolgt nicht und demnach auch nicht der Grundzüge des Bebauungsplans. Im Übrigen sind bei den Nachbargebäuden Schwarzbachstr. 2a) und 6) entsprechende Genehmigungen für vergleichbare Gauben erteilt worden. Da die Firsthöhe des Daches um 49 cm erhöht wird, ist in diesem Punkt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ebenfalls notwendig.

Städtebauliche Beurteilung

Aus städtebaulicher Betrachtung kann das Vorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Betroffen ist hier vor allen Dingen die Zahl der Vollgeschosse, welche durch das Vorhaben von einem Vollgeschoss auf Zwei erhöht wird. Grund für die Befreiung ist, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite laut dem Bebauungsplan ebenfalls zwei Vollgeschosse zulässig sind. Das Wohl der Allgemeinheit sowie die nachbarlichen Interessen werden vor diesem Hintergrund gewahrt. Insgesamt ist diese Abweichung städtebaulich vertretbar. Zudem wird auch der Befreiung der Örtlichen Bauvorschrift zugestimmt, da die vorgesehene Abweichung (Dachneigung 36° anstatt 35°) ebenfalls städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung durch das geringe Ausmaß der Änderung nicht berührt wird.

Anlage/n

- 1 Grundriss DG (nichtöffentlich)
- 2 Grundriss EG (nichtöffentlich)
- 3 Grundriss KG (nichtöffentlich)
- 4 Schnitt 1 (nichtöffentlich)
- 5 Ansichten Nord-Ost (öffentlich)
- 6 Ansichten Süd-West (öffentlich)
- 7 Lageplan Schwarzbachstr.2 (öffentlich)
- 8 Bebauungsplan Am Gedünner (öffentlich)
- 9 Örtliche Bauvorschrift 60-15-BF (öffentlich)