

**2023/0297/610-01**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



## **Errichtung eines Pultdaches auf bestehendes Gebäude, Wilmersdorfer Str., Gemarkung Erbach-Reiskirchen**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	14.09.2023	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch samt der Befreiung wird erteilt.

### **Sachverhalt**

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines Pultdaches auf ein bestehendes Wohnhaus zur Wohnhauserweiterung vor. Eine Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers befindet sich im Anhang.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Für das Vorhabengrundstück existiert ein Bebauungsplan (Nr. 112 Berliner Straße I. BA Teilbereich 2), welcher seit dem 03.04.1990 rechtskräftig ist. Festgesetzt ist ein Reines Wohngebiet, eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 0,6. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Zudem ist eine örtliche Bauvorschrift (Berliner Str. I Teilbereich vom 14.07.1975) anzuwenden. Es wird die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans wegen Überschreitung der GFZ um 0,24 beantragt. Die ermittelte neue GFZ beträgt 0,84. Das Obergeschoss wird durch die Veränderung des Pultdachs zu Wohnraum ausgebaut. Bis auf die erhöhte Geschossflächenzahl werden keine weiteren Festsetzungen verletzt, der städtebauliche Charakter bleibt erhalten. Seitens Abteilung 610 Stadtplanung kann der Befreiung zugestimmt werden.

Das Obergeschoss wird durch die Veränderung des Pultdachs zu Wohnraum ausgebaut. Bis auf die erhöhte Geschossflächenzahl werden keine weiteren Festsetzungen verletzt, der städtebauliche Charakter bleibt erhalten. Seitens Abteilung 610 Stadtplanung kann der Befreiung zugestimmt werden

Dieser Tagesordnungspunkt zum Einvernehmen einschließlich einer Befreiung war bereits Beratungsgegenstand im Bau- und Umweltausschuss am

29.06.2023. In dieser Sitzung wurde aus dem Ausschuss heraus die Frage gestellt, ob es bis dato "unzulässig war, Dachflächenfenster zur Hofinnenseite" zwecks Wahrung des Nachbarfriedens o.ä. Gründe einzurichten. Anwohner hatten die Einsehbarkeit des rückwärtigen bebauten und benutzten Bereiches im Vorfeld als Gründe benannt.

Eine Prüfung der vorhandenen Unterlagen ergab keinen Fall in diesem bebauten Bereich, in dem beantragte Dachflächenfenster aus diesen Gründen nicht genehmigt worden wäre. Auch besteht kein sonstiges Verbot für die beantragten Dachflächenfenster. Einige Gebäude haben nachweislich der beigefügten aktuellen Fotos Dachfenster bereits installiert.

Aus Sicht der Stadtverwaltung bestehen keinerlei Bedenken, die für die Wohnraumnutzung notwendige Belichtung im gebäudehinteren Bereich mittels Dachflächenfenstern bzw. Kniestockfenster umzusetzen.

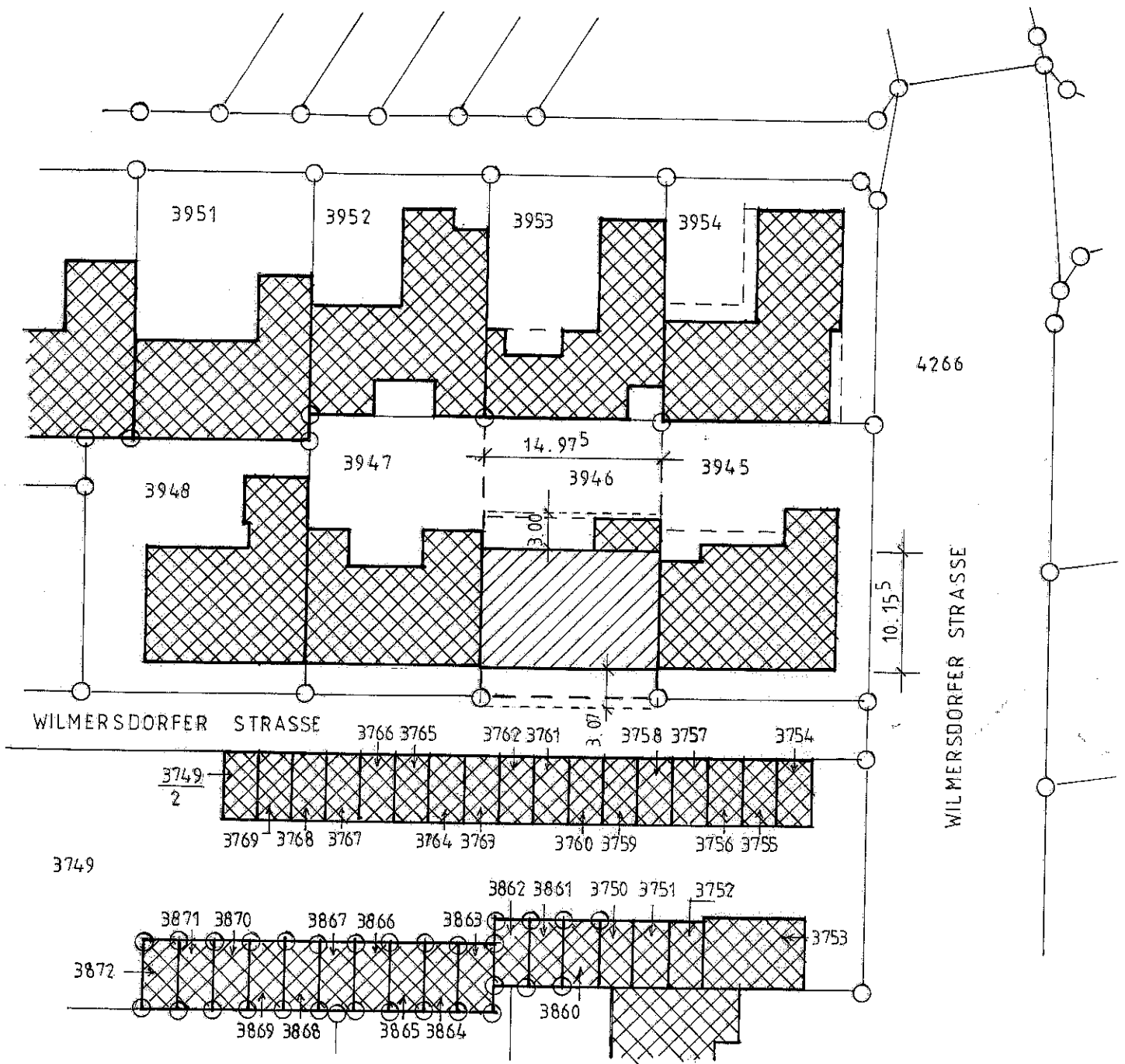
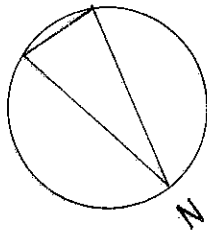
### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

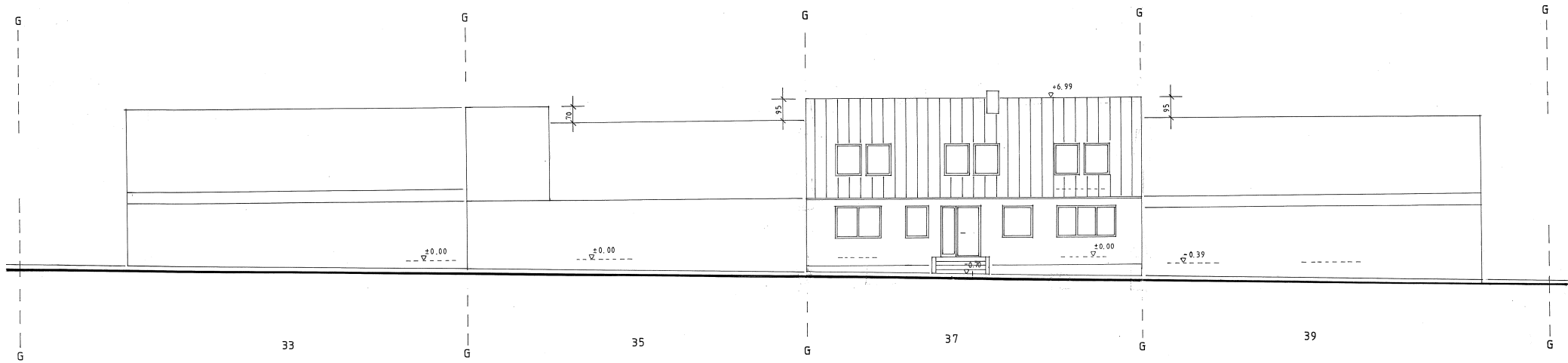
### **Anlage/n**

- 1 Luftbild (öffentlich)
- 2 Lageplan (öffentlich)
- 3 Ansicht (öffentlich)
- 4 Schnitt (öffentlich)
- 5 20230829\_093625 (öffentlich)
- 6 20230829\_093932 (öffentlich)
- 7 20230829\_100057 (öffentlich)
- 8 20230829\_100100 (öffentlich)
- 9 20230829\_100106 (öffentlich)
- 10 20230829\_100310 (öffentlich)
- 11 20230829\_100319 (öffentlich)
- 12 20230829\_100321 (öffentlich)





ERG. PLAN M 1 : 500



WILMERSDORFER STRASSE

33

35

37

39





29. August 2023 09:36



29. August 2023 09:39





29. August 2023 10:00



29. August 2023 10:01



29. August 2023 10:01



29. August 2023 10:03



29. August 2023 10:03



29. August 2023 10:03