

Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

TOP: 1.3
Vorlage Nr.: 971/2019
Aktenzeichen: 632.60 L953
Fachbereich: Hauptamt
Vorlage vom: 19.02.2019

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	11.03.2019	

Gegenstand der Vorlage

Bauantrag zur Ergänzung von zwei Dachgauben, Oleanderstraße 1, Flst.-Nr. 7518

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss berät über den Bauantrag zur Ergänzung von zwei Dachgauben an einem bestehenden Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 7518, Oleanderstraße 1 sowie über die erforderlichen Befreiungen.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Ergänzung von zwei Dachgauben an einem bestehenden Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 7518, Oleanderstraße 1.

Das Dachgeschoss ist bereits zur Wohnnutzung ausgebaut.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hügelsheimer Weg“ und ist daher nach § 30 BauGB zu beurteilen. Gemäß den dort geltenden Bebauungsvorschriften sind Dachgauben und Dachaufbauten in diesem Bereich des Bebauungsplanes nur unter gewissen Vorgaben zulässig. Deshalb ist für die beantragte Ergänzung von zwei Dachgauben eine entsprechende Befreiung erforderlich.

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschlussvorschlag
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Nach § 4 Abs. 9 des Bebauungsplanes sind Dachgauben nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Fall darf die Gesamtlänge der Dachgauben bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gauben soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unter- und Dachaufbauten gemessen, nicht mehr als 0,9 m betragen. Dachgauben sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgauben sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen und den derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hügelsheimer Weg“ sind in nachfolgenden Punkten Befreiungen erforderlich:

1) Gaubenlänge mehr als 1/3 der Gebäudelänge

→ Gemäß den vorliegenden Planunterlagen beträgt die Gebäudelänge = 14,5 m. Die Länge der geplanten Dachgauben dürfte gemäß o.g. Vorschrift damit eine Länge von 4,8 m nicht überschreiten. Die tatsächliche Länge der Gaube beträgt auf der nordöstlichen und südwestlichen Seite jeweils 6,23 m. Damit ergibt sich eine Überschreitung von 1,43 m.

2) Gaubenstirnseite höher als 90 cm

→ Die Höhe der Stirnseiten der geplanten Gauben ist mit 2,16 m bemast und überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzten 0,9 m damit um 1,26 m.

Da es sich um planungsrechtliche Befreiungen handelt, muss die Zustimmung des Bauausschusses vorliegen.

Aus Sicht der Verwaltung sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich kritisch zu beurteilen. Vor dem Hintergrund und der Tatsache, dass der betroffene Bebauungsplan aus dem Jahr 1965 stammt, damit die Vorschriften teilweise historisch überholt sind und das harmonische Erscheinungsbild durch die vorliegende Planung aus Sicht der Verwaltung nicht beeinträchtigt ist, kann sich die Verwaltung vorstellen, den erforderlichen Befreiungen zu zustimmen.

Anlagenverzeichnis:

Die Planunterlagen stehen für die Gemeinderäte zur Einsicht im Ratsinformationssystem zur Verfügung.