

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		07.07.2021	2021/180

VORLAGE zur Sitzung			
Ortschaftsrat Kippenhausen	19.07.2021	öffentlich	Vorberatung
Technischer Ausschuss	26.07.2021	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Vereinfachtes Verfahren: Anbau Balkon und Einbau von 3 Dachgaupen in bestehendes Wohnhaus, Kirchberger Straße, Flst. 29/5, Gem. KH

Sachverhalt

Planung:

Auf der nordöstlichen Dachseite sind zwei Gaupen und auf der südwestlichen Dachseite ist eine weitere Gaupe geplant. Des Weiteren soll an der nordwestlichen Gebäudeseite ein Balkon mit Wendeltreppe angebaut werden.

Bebauungsplan:

Für das Gebiet, in welchem sich das Vorhaben befindet, wurde im Gemeinderat im Jahr 2014 der Aufstellungsbeschluss und im Jahr 2015 ein Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan „Austraße“ gefasst. Nach der Offenlage wurden das Bebauungsplanverfahren im Gemeinderat nicht weiter behandelt, da im Zuge der Offenlage sich Problemstellungen ergaben (Lärmimmissionen etc.). Seitdem ruht das Verfahren und das Vorhaben ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Zusätzlich ist die Gaupensatzung der Gemeinde Immenstaad zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechend der Gaupensatzung der Gemeinde Immenstaad darf jeder einzelne Aufbau oder Einschnitt die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Summe der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachseite wird auf maximal 2/3 der Gebäudelänge festgelegt. Die Gebäudelänge wird von den beiden Schnittpunkten der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Dachaufbauten oder Dacheinschnitte müssen vom Ortgang einen Abstand von 1,00 Meter einhalten.

Die beiden Gaupen auf der nordöstlichen Dachseite erfüllen die Kriterien der Gaupensatzung und diesen kann somit zugestimmt werden.

Anders verhält es sich auf der südwestlichen Dachseite. Da hier auch der bestehende Wiederkehr (Quergebäude) hinzugerechnet werden muss, beträgt die Summe der Dacheinschnitte 10,77 m und überschreitet das maximal Maß von 8,58 m (2/3 der Gebäudelänge) somit um 2,19 m.

Seitens dem Antragsteller werden im Antrag zwei Präzedenzfälle in der Altenbergstraße 12 und Kirchberger Straße 18 aufgeführt. Die Genehmigungen erfolgten bei beiden Gebäuden noch deutlich vor

dem Erlass der Gaupensatzung (2006). Somit können diese nicht als Präzedenzfall herangezogen werden. Aus Sicht der Verwaltung kann dieser Überschreitung somit nicht zugestimmt werden.

Gegen den geplanten Balkon und die dazugehörige Wendeltreppe bestehen seitens der Verwaltung aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Beschlussantrag

Das Einvernehmen nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB wird erteilt.

Das Bauordnungsamt wird gebeten,
- die Gaupensatzung der Gemeinde Immenstaad zu beachten und keine Befreiung zuzulassen.

Finanzielle Auswirkungen		<input type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig in	wiederkehrend €	
<input type="checkbox"/> investive Maßnahme	Kosten der Gesamt- maßnahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren €	jährliche Folge- lasten €	
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt		
Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.):					
Planansatz im laufenden Jahr: €					
Ermächtigungsübertragung aus dem Vorjahr: €					
Noch bereitzustellen: €					
Deckungsvorschlag:	Kontierung:				
	Verfügbare Mittel: €				