

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 14.09.2017

Geschäftszeichen 632.6: 2017-065

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 25.09.2017

BV 120/2017

Betreff: **Baugesuche
Erbach, Panoramaweg 5
Erstellung einer Dachgaube, eines Vordaches und einer Terrasse auf der Garage
Befreiungen**

Anlagen: Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Grundriss EG u. Schnitt
Anlage 3: Grundriss DG, Ansicht Süd und Querschnitt
Anlage 4: Ansichten West, Ost, Nord

Beschlussvorschlag

1. Den notwendigen Befreiungen wird zugestimmt.
2. Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt die Erstellung

- einer Dachgaube
- eines Vordachs
- einer Terrasse auf der Garage

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelstadel“. Der Bebauungsplan regelt unter anderem:

Rd.Nr. 1.04 Baugrenzen: Überschreitungen derselben bis zu 0,5 m können als Ausnahme zugelassen werden.

Das Vordach überschreitet die Baugrenze um bis zu 1,45 m. Befreiung notwendig.

Rd.Nr. 2.20 Dachform und Dachneigung: Satteldach und Walmdach, Neigung ca. 23° - 28° oder Flachdach gemäß Planeinschrieb ...

Sowohl die Dachgaube als auch das Vordach weisen eine andere Dachneigung auf. Befreiung notwendig.

Rd.Nr. 2.30 Garagen: ... Garagendach möglichst massives Flachdach, jedoch keine Dachterrasse ...

Die Garage soll mit einem geneigten Dach umbaut werden und es soll eine innenliegende Dachterrasse entstehen. Befreiung notwendig.

Rd.Nr. 2.21 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Es soll eine Dachgaube gebaut werden. Befreiung notwendig.

Stellungnahme Verwaltung:

Dachaufbauten: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits andere Gebäude mit Dachaufbauten vorhanden.

Dachform-/neigung: Nachvollziehbar, dass die Dachgaube und das Vordach eine andere Dachneigung aufweisen, städtebaulich nicht störend.

Dachform Garage/

Dachterrasse:

Sofern der Technische Ausschuss der Dachterrasse zustimmt, wird es optisch als angenehm empfunden, dass die Dachterrasse nicht mit einem Geländer, sondern mit einem Dach umwehrt wird.

Nachbarschutz: Die Dachterrasse hält einen Grenzabstand von 2,50 m zur Nachbargrenze ein.

Baugrenzen-

Überschreitung:

Der Bebauungsplan sieht bereits eine ausnahmeweise Überschreitung um bis zu 0,5 m vor. Die Baugrenze soll nur mit dem Vordach und nur auf einer kurzen Strecke um bis zu 1,45 m überschritten werden.

Aus Sicht der Verwaltung vertretbar.