

Vorlage an den Gemeinderat

Bauvoranfrage, Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, Lindenweg, Flst.Nr. 582/15, Gemarkung Neuenburg

Teilnehmer: TLin Cornelia Müller

I. Sachvortrag

■ **Grundstück:**

Flst. Nr. 582/15
Gemarkung Neuenburg
Straße Lindenweg

Bebauungsplan:

„Rohrkopf“
Sattel- oder Walmdach, DN 45°

Bauvorhaben:

Aufstockung und Erweiterung eines
Mehrfamilienhauses, Pultdach, DN 10°

Einwendungen von Angrenzern:

Grundstück Flst.Nr. 582/3
-Belichtung und Belüftung
-Lärmentwicklung
-große Verdichtung
-Fragen der Erschließung

Ausnahmen/Befreiungen:

Fragen der Bauvoranfrage:

1. Wird einer Abweichung von der Dachform und der Dachneigung mit einer Ausführung als Pultdach mit 10° Dachneigung (wie in der 1. Änderung des Bebauungsplans für die Grundstücke jenseits des Lindenwegs vorgesehen) anstatt eines Satteldachs mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zugestimmt?

2. Wird einer Überschreitung der Traufhöhe zugestimmt, um anstelle eines Dachgeschosses mit bis zu 45° Dachneigung ein Attikageschoss zu ermöglichen, unter der Bedingung, dass dieses kein Vollgeschoss nach § 2 (6) LBO wird und allseitig um mindestens 50 cm

gegenüber dem Obergeschoss
zurückspringt?

a. Wird einer Überschreitung der Traufhöhe auf der Süd-Ostseite um 2,36 m (Schnitt AA und BB) bzw. 2,67 m im Bereich des Balkons (Schnitt CC) zugestimmt?

b. Wird einer Überschreitung der Traufhöhe auf der Nord-West-Seite um 4,12 m (Schnitt AA und CC) bzw. 3,91 m im Bereich des Balkons (Schnitt BB) zugestimmt?

nicht eingehalten:

1. -Dachform: Pultdach anstelle Sattel- oder Walmdach

Dachneigung: Pultdach, DN 10° anstelle Sattel -oder Walmdach, DN 45°

2. Überschreitung der Traufhöhe um
a) 2,36 m bzw. 2,67 m
b) 4,12 m bzw. 3,91 m

Ein positiver Bauvorbescheid kann nur im Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden.

II. Beschlussantrag

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 29.01.2024 behandelt. Es wurde einer Befreiung für die Dachform und der Dachneigung zugestimmt, jedoch nicht der Befreiung für die Traufhöhe.

Nun liegen geänderte Pläne vor und die Fragen wurden konkretisiert.

Bei diesem Bauvorhaben kann das Baulandmobilisierungsgesetz angewandt werden, welches erweiterte Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässt.

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Rohrkopf“ wurden Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° zugelassen.

In zuletzt gefassten Bebauungsplänen wurde eine Vielfalt von Dachformen ermöglicht. Da bei Pultdächern die Traufhöhe höher als bei Satteldächern in

Erscheinung tritt, wurde bei Gebäuden mit Pultdächern festgesetzt, dass die zulässige Traufhöhe um bis zu max. 1,50 m überschritten werden darf.

Bei Anwendung dieser Regelung müsste die Traufhöhe auf 8,00 m reduziert werden. Eine Überschreitung wäre nur um 1,50 m möglich.

Durch das Pultdach ergeben sich als Gebäudehöhe eine höhere „zweite Traufhöhe“. Eine Befreiung wird für diese derzeit nicht befürwortet, da vorgeschlagen wird, dass der Überschreitung der „ersten Traufhöhe“ nicht zugestimmt wird.

Die Verwaltung schlägt vor, den Befreiungen für die Dachform und die Dachneigung zuzustimmen und der Befreiung für die Erhöhung der Traufhöhen nicht zuzustimmen.

■

08.04.2024 / Hess, Sandra