

Federführung: Bauamt	Datum: 13.05.2022
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21: Bauanträge im Jahr 2022/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	24.05.2022	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen zu Bauanträgen

- Umbau des Einfamilienhauses und Einbau einer Dachgaube
- künftige Veränderungen am Gehweg
- Hauptstraße 50 (Flst. Nr. 8/2 und 9)

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen das Gebäude Hauptstr. 50 umzubauen und straßenseitig eine Gaube anzubauen, um weiteren Wohnraum im Dachgeschoss nutzbar zu machen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Anfang der 1960er Jahre erfolgten intensive Arrondierungsversuche. Das Ergebnis ist bis heute leider unbefriedigend, wie die Grundstücksgrenze im Lageplan verdeutlicht. Durch noch umfangreichere Umbaumaßnahmen am oder gar einen Abbruch des Gebäudes ginge der baurechtliche Bestandsschutz verloren. Möglich ist deshalb nur ein behutsamer Umbau im Bestand und die Wohnflächenvergrößerung durch eine Dachgaube.

Der Innenumbau hat keine bauplanungsrechtliche Relevanz; es entsteht auch keine zusätzliche Wohneinheit. Somit stellt sich nur die Frage, ob sich die geplante Dachgaube ortsbildverträglich in die nähere Umgebung einfügt. In der unmittelbaren Umgebung wurden bereits zahlreiche Gauben in unterschiedlichen Ausführungen realisiert. Die Länge der nun geplanten Gaube überschreitet die hälftige Dachlänge zwar um 8 %, aber sie nimmt dennoch weniger als 50 % der Dachfläche in Anspruch.

Die Dachgaube hält den grundsätzlich aus ästhetischen Gründen gewünschten Mindestabstand zum Ortgang von 1,5 m nicht ein, sondern grenzt im Norden unmittelbar an die Fassadenkante, so dass nur ein kleiner Dachübersprung verbleibt. Zum Süden hin wäre dies abzulehnen. Im Norden grenzt jedoch – zwar mit Versatz nach Westen – eine um ein Geschoss höhere Doppelhaushälfte an, so dass optisch der Eindruck eines verschiedenstöckigen Reihenhauses entsteht. Bei Reihenmittelhäusern wurde bereits das Einvernehmen zu geringeren Abständen vom Ortgang ausgesprochen, da die Gaube hier dennoch als eigenständiger Dachaufbau erkennbar bleibt. Die Verwaltung ist deshalb der Ansicht, dass das Einvernehmen hier – aufgrund der besonderen Situation – erteilt werden kann, insbesondere, weil nach der Ausführung nicht der Eindruck eines „verschobenen“ Daches entstehen wird.

Ursprünglich war im Süden noch eine Terrassenüberdachung mit Solarzellen vorgesehen. Aus abstandsrechtlichen Gründen war diese leider nicht realisierbar und ist deshalb nicht mehr Bestandteil des Antrags.

Auf dem Lageplan ist erkennbar, dass der Grenzverlauf im Osten nicht den tatsächlichen Grundstücksgrenzen entspricht und auch ein gemeindeeigenes Grundstück umfasst. Dies hängt ebenfalls mit der historischen Entwicklung der Liegenschaft zusammen, auf die hier jedoch nicht weiter eingegangen werden soll. – Es ist ebenfalls bekannt, dass der westliche Straßenrandstreifen im Bereich der nordsüdlich verlaufenden Hauptstraße teilweise sehr schmal ist, insbesondere am südöstlichen Gebäudeeck Hauptstr. 42. Auf lange Sicht wäre jedoch auch hier ein „richtiger“ Gehweg mit einer Mindestbreite von 1,5 m wünschenswert.

Das Gebäude Hauptstr. 50 befindet sich teilweise auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 9, das derzeit Teil des Straßenrandstreifens ist. Gleichzeitig wird bereits jetzt ein Teil des Privatgrundstücks von Fußgängern mitbenutzt. Nachdem die Übernahme einer Baulast sowie eine haftungs- und nutzungsrechtliche Vereinbarung als nicht angemessen und nicht zielführend angesehen wurde, konnte allerdings ein Grundstückstausch zum gegenseitigen Vorteil vereinbart werden. Die Gemeinde erwirbt einen Teil des Baugrundstücks und zugunsten der Bauherrn wird ein Teil des Flurstücks Nr. 9 abgetreten. Der Gemeinde stünde damit zukünftig ein 1,5 m breiter Gehweg zur Verfügung. Zugleich erhalten die Bauherren anrechenbare Grundstücksfläche hinzu, vor allem befindet sich das Wohngebäude dann vollständig auf dem eigenen Grundstück:



Die Verwaltung empfiehlt der Errichtung der Dachgaube das Einvernehmen zu erteilen und dem vorgesehenen Grundstückstausch in städtebaulicher Hinsicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 34 BauGB zum Einbau der straßenseitigen Dachgaube zu erteilen.

Die eigentumsrechtlichen Veränderungen im Bereich des Gehwegs werden, wie in der Skizze schematisch dargestellt, befürwortet.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

-

Anlagenverzeichnis:

Lageplan, Ansichten, Grundrisse, Schnitt