

Bürgermeisteramt Maulburg	Datum: 10. Juni 2020
---------------------------	----------------------

VORLAGE an:	Gemeinderat	AZ.: BA 12/20 Bearbeiter: Frau Fluri
SITZUNG am:	22. Juni 2020	Art: öffentliche Gemeinderatssitzung
TOP :	Bauantrag über den Umbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung auf Flst.Nr. 3349, Breitmattstr. 8	

I. Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Bereich des seit 09.01.2004 rechtskräftigen Bebauungsplans „Brühl“, Bereich WA (Wohngebiet) einfacher Bebauungsplanbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Auf dem Grundstück soll durch den Einbau einer Gaube zusätzlicher Wohnraum entstehen.

II. Würdigung der Verwaltung:

Für den Bereich des einfachen Bebauungsplanes sind Vorgaben zur Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplatz- und Garagenflächen, Gebäudehöhe und die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (max. 6 Wohneinheiten) vorgegeben.

Die Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften für den qualifizierten Bebauungsplanbereich sind sinngemäß anzuwenden, soweit nichts anderes festgesetzt ist. Für alle weiteren Vorgaben richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB (umgebende Bebauung).

Der Bebauungsplan schreibt für Gauben vor, dass diese von der Giebelseite her einen Mindestabstand von 2,50 m und vom oberen Ansatz des Daches einen Abstand von mind. 60 cm einhalten müssen. Unterhalb der Gaube müssen mind. drei Ziegelreihen durchlaufen.

Die Bebauungsplanvorgaben sind bis auf die geforderten Mindestabstände der Gaube von der Giebelseite (Abweichung um 0,30 m = 2,20 m) und vom Dachansatz mind. 60 cm (= direkter Ansatz am Dachfirst) eingehalten.

Durch die Bestandskonstruktion des Gebäudes ist eine andere Bauweise nicht möglich.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Befreiung von den Mindestabstandsflächen städtebaulich vertretbar.

Stellplätze sind ausreichend nachgewiesen.

III. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 30, 31 i.V.m. § 36 BauGB.

Es wird Befreiung für die Unterschreitung der Mindestabstandsflächen der Gaube von der Giebelseite von 30 cm und der Mindestabstandsfläche vom First von 60 cm erteilt.

S. Fluri
Bauamt

J. Multner,
Bürgermeister

