



Aktenzeichen: 614/br

Datum: 04.06.2024

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Bauantrag zur Errichtung von zwei Dachgauben; Schubertstraße;
Flurstücksnr.: 2218/2**

Die Verwaltung berichtet:

Der Bauherr beantragt den Dachausbau und damit die Errichtung von zwei Gauben auf dem bestehenden Wohngebäude in der Schubertstraße, Flurstücksnummer 2218/2.



Abb. 1: Luftbild der näheren Umgebung o. M.
Nähere Umgebung nach Art der baulichen Nutzung ———
Bereich des Vorhabens ○

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

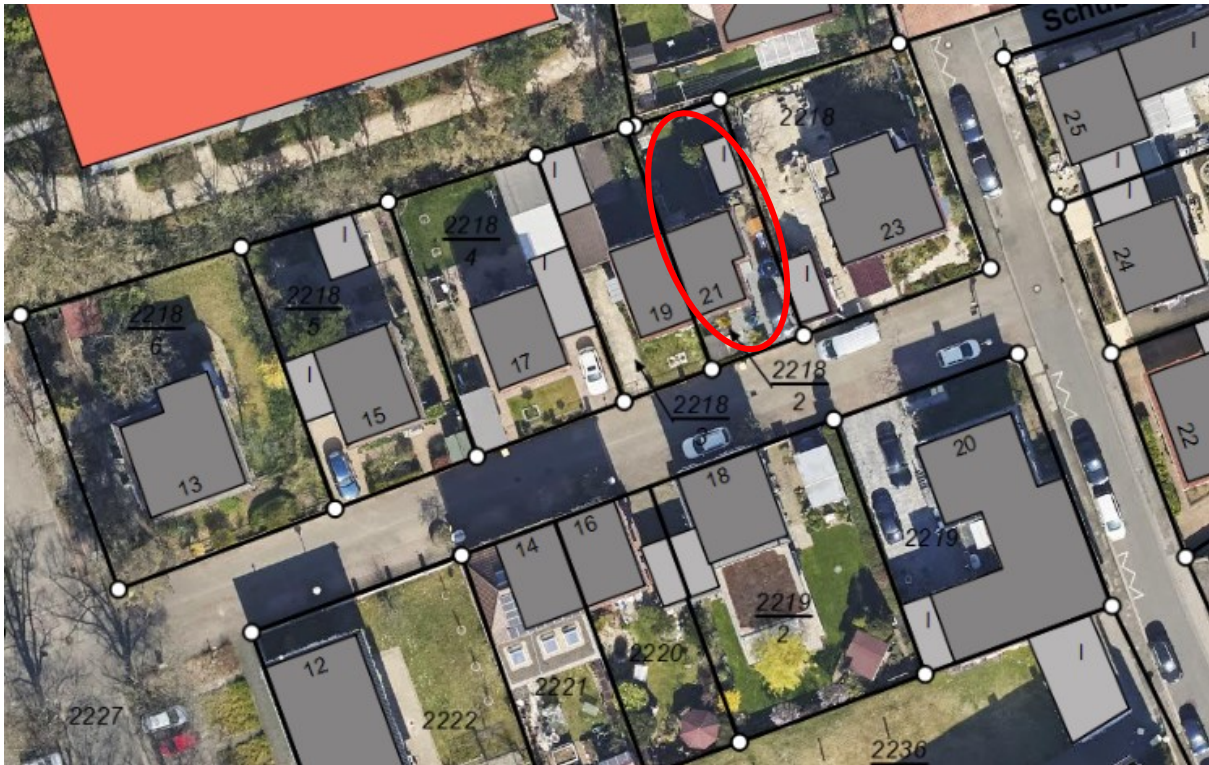


Abb. 2: Luftbild Detailausschnitt der näheren Umgebung o. M.
Bereich des Vorhabens 

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Wohngebiet Lauterecken“ nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Demnach richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Zulässigkeit derer Prüfkriterien, welche nicht in dem einfachen Bebauungsplan festgesetzt wurden (= Höhen, Geschossigkeit) sind nach § 34 BauGB zu prüfen.

Die bestehenden Höhen werden durch den Dachausbau nicht tangiert.

Die Geschossigkeit fügt sich nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein, da sich in der maßgeblich vorprägenden näheren Umgebung ebenfalls Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss vorfinden.

Somit fügt sich das Vorhaben nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt unter Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen fest, dass Dachgauben bis zu einer Einzelbreite von max. 2,25 m zulässig sind. Ihre Gesamtlänge darf 50 % der Dachfirstlänge nicht überschreiten.

Der Bauherr plant auf der nördliche Dachhälfte eine Dachgaube mit einer Breite von 3,10 m herzustellen.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Der Bebauungsplan setzt in den textlichen Festsetzungen hierzu eine Ausnahmeregelung fest. Demnach sind Abweichungen von der maximal festgesetzten Gaubenbreite zulässig, wenn die stadtgestalterische Gesamterscheinung nicht negativ beeinträchtigt wird und die Dachaufbauten sich harmonisch hinsichtlich Art, Größe, Umrisssform, Material und Detaildurchbildung in die Hausdachfläche einfügen.

Gemäß der vorliegenden Antragsunterlagen fügt sich die geplante Dachgaube gestalterisch in die Hausdachfläche ein, daher ist keine negative Beeinträchtigung der stadtgestalterischen Gesamterscheinung zu befürchten.

Zudem befindet sich die Dachgaube nördlich des Gebäudes und ist somit nicht von der Straße einsehbar. Die Genehmigung der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB ist insbesondere aufgrund der Zielsetzung zur Schaffung weiteren Wohnraums vertretbar.

Die Verwaltung erachtet aus den vorgenannten Gründen das Vorhaben aus sowohl planungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB als auch die Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB als genehmigungsfähig.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Änderung oder die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

Der Bauantrag ging am 04.03.2024 ein. Die nachgeforderten notwendigen Unterlagen gingen am 03.05.2024 bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Lageplan
- Ansichten
- Schnitt