

Beratungsvorlage:

☐ der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
☐ der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
☒ der nicht öffentlichen BA-Sitzung	TOP 4.2b)	am 01.04.2025
☒ der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 5.7b)	am 08.04.2025

TOP:

Bauvoranfrage/Erteilung einer Befreiung für das Grundstück Stockacker 16, Flst. Nr. 422, Gemarkung Stegen - Erweiterung des Gebäudes mit einer traufunterbrechenden Wiederkehr im Zuge des Dachausbaus

Sachverhalt:

Für das Grundstück Stockacker 16, Flst. Nr. 422, Gemarkung Stegen, wurde eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des bestehenden Gebäudes mit einer traufunterbrechenden Wiederkehr im Zuge des Dachausbaus eingereicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Stockacker“ und wird somit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

Geplant ist, auf der Nordseite eine traufunterbrechende Wiederkehr zu errichten. Bisher befindet sich hier im 1. Obergeschoss eine Dreiecksgaube. Die Wiederkehr soll 1,00 m vor die bestehende Hauswand gesetzt werden. Damit soll im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Die Baugrenze, welche für das Grundstück festgesetzt ist, liegt 2,00 m vor der bestehenden Hauswand. Die geplante Wiederkehr liegt somit innerhalb des Baufensters.

Mit der eingereichten Bauvoranfrage soll folgende Einzelfrage beantwortet werden:

„Kann dem nordseitigen Dacheinschnitt, wie zeichnerisch dargestellt, zugestimmt werden? Dieser weicht von den Vorschriften des Bebauungsplans bzgl. Dachgestaltung und Traufhöhe ab und müsste daher über einen Befreiungstatbestand genehmigt werden.“

Der Bebauungsplan „Stockacker“ regelt Dachaufbauten wie folgt:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgauben und ähnliche Aufbauten sind zulässig, wenn durch sie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. (Ziffer 5.6, bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
- Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreiecksgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/2 der jeweiligen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortsgängen muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist ein Abstand von 1,20 m ebenfalls einzuhalten. Die Mindestdachneigung für Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Giebelständige Gauben und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Die Breite der Wiederkehr soll ca. 3,20 m betragen, die Breite der Dachseite beträgt 8,52. Somit ist die Breite der Wiederkehr weniger als 1/2 der Dachseite.

Die Untere Baurechtsbehörde des Landratsamtes vertritt die Auffassung, dass Dachaufbauten, die breiter als 1/2 der Dachseite sind, eine neue Traufhöhe auslösen. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe würde somit eine Befreiung erfordern. Da die geplante Wiederkehr jedoch kleiner als 1/2 der Dachseite ist, wird hier keine Befreiung erforderlich.

Die erforderlichen Abstände zum Ortgang und zum Dachfirst werden eingehalten. Eine Befreiung würde noch für die abweichende Dachneigung bzw. für die Form des Daches der Wiederkehr erforderlich werden.

Begründet wird die geplante Erweiterung damit, dass das Gebäude künftig von zwei Generationen genutzt werden soll. Die Erweiterung dient vorrangig der Teilung.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt/der Gemeinderat beschließt, die Frage zur Bauvoranfrage mit Ja zu beantworten, die erforderliche Befreiung für die abweichende Dachneigung bzw. -form zuzustimmen und das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.



Lageplan zur Bauvor-
anfrage
Dachgeschoßausbau

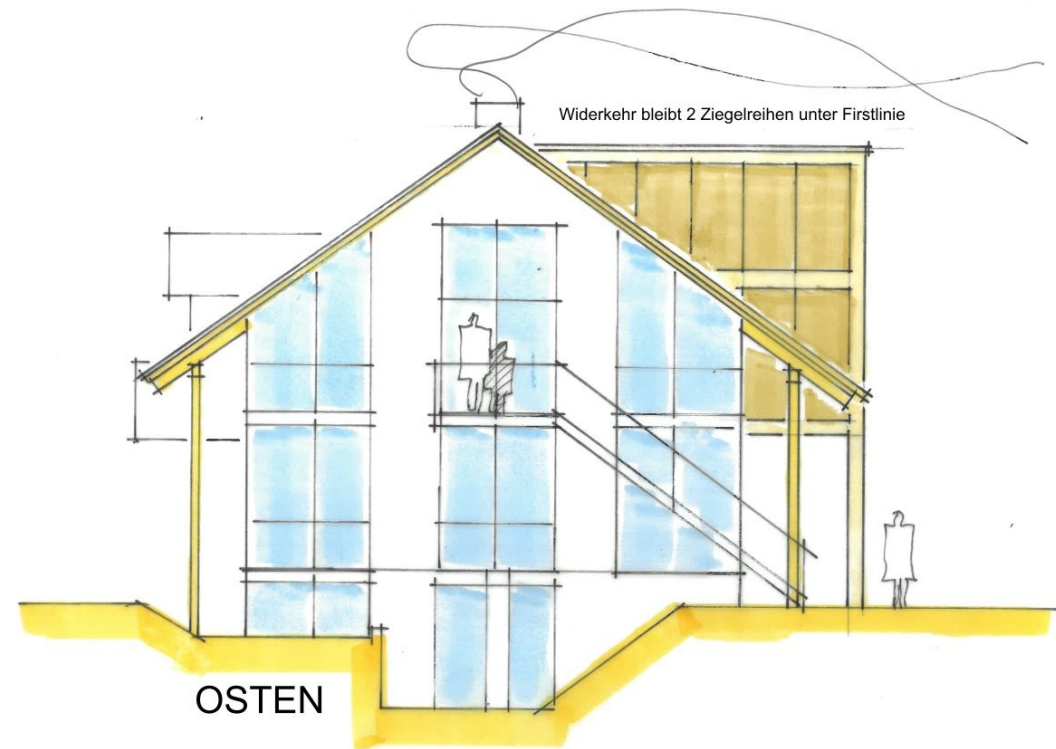
Stockacker 16
79252 Stegen

M 1/500

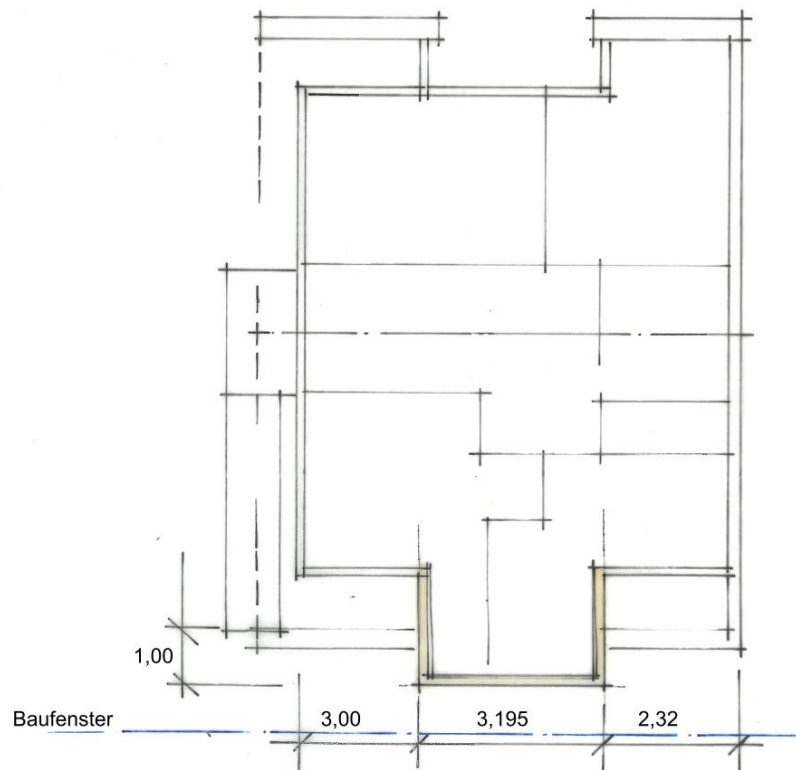




NORDEN



OSTEN



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Erweiterung einer bestehenden
Doppelhaushälfte
durch eine nordseitige
Widerkehr

Stockacker 16 Flurstück 422
79252 Stegen



