

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 25.01.2024
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	30.01.2024	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Baurecht; Umbau des Satteldaches zu einem Pultdach am best. Wohnhaus, Erweiterung des Wohnraums über die best. Garage; Flur-Nr. 331/1 der Gem. Röthenbach b.Aldorf, Oberwellitzleithen 15

Antragssteller: XXX, 90518 Altdorf

Vorhaben:

Das bestehende Einfamilienwohnhaus soll umgebaut werden. Das vorhandene Satteldach soll in ein Pultdach geändert und die Grundfläche des Wohnhauses über die angebaute und bestehende zweite Garage erweitert werden.

Diese war seinerzeit als reine Flachdachgarage errichtet worden und wird jetzt mit Wohnraum überbaut.

Lage:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Oberwellitzleithen“. Dieser legt als zulässige Dachformen Sattel- und Walmdächer mit Neigungen zw. 25 und 55° fest. Ferner dürfen Gebäude auf dem Grundstück max. II Vollgeschosse als Höchstgrenze aufweisen.

Die geplanten Umbauten weichen hinsichtlich der Dachform Pultdach und der Dachneigung von 15° von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ab, wobei das Bestandsgebäude selbst bereits mit einer flacheren Dachneigung ausgeführt wurde.

Von Seiten der Verwaltung wird Zustimmung empfohlen, auch wenn kein Bezugsfall dort vorhanden ist. Dies aus dem Grund, dass die vom Ortsteil sichtbare Dachfläche, die mit einem Satteldach vergleichbar ist. Das Pultdach ist nämlich so angeordnet, dass die höhere Seite sich auf der Gebäuderückseite bzw. auf der Nordseite und zum Ortsteil hin die flachere Seite befindet. Zum Ortsteil ändert sich insoweit die äußere Gebäudehöhe nicht. Mit dem ausgebauten UG und EG wird ferner die Festsetzung von höchstzulässigen II Vollgeschossen eingehalten, da im Dachraum kein weiterer Ausbau vorgesehen ist.

Ein Lageplan, sowie die Ansichten (Süd vom Ortsgebiet her, Nord von der Autobahnseite aus) und der Schnitt stehen den Ausschussmitgliedern in Kürze im Ratsinformationssystem zum Download zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und vom Antrag zum Umbau des Satteldaches in ein Pultdach des bestehenden Wohnhauses, sowie Erweiterung des Wohnraums über die bestehende zweite Garage, auf dem Grundstück Flur-Nr. XXX der Gem. Röthenbach b. Altdorf, Oberwellitzleithen, und erteilt dem Vorhaben die Zustimmung.

Das gemeindliche Einvernehmen wird gem. § 36 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO in der vorliegenden Form erteilt.

Die Auflagen der Fachbehörden sind zu beachten und einzuhalten.

Hinsichtlich der beantragten Dachform und Dachneigung werden die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 36 „Oberwellitzleithen“ befürwortet.