

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/047/2015

Informelle Anfrage zur Errichtung einer Dachgaube mit Balkon in der 2. Dachgeschossebene eines Mansarddaches; Henkestraße 57; Fl.-Nr. 1787/6; Az.: 2014-959-AN

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	21.04.2015	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:
Stadtplanung; Verkehrsplanung

I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abweichungen werden nicht erteilt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Bebauungsplan: 314

Gebietscharakter: Besonderes Wohngebiet (WB)

Widerspruch zum -

Bebauungsplan:

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Geplant ist, auf der Nordseite des Gebäudes in der 2. Dachgeschossebene des Mansarddaches eine Dachgaube und einen Balkon einzubauen, um die Aufenthaltsqualität der dort bereits genehmigten Wohnung (Bauantrag 2013-308-VV vom 06.12.2013) zu erhöhen. Die Belichtung der Wohnung erfolgt bisher über Dachflächenfenster.

Der Verwaltung wurden für die Errichtung einer Dachgaube in der 2. Dachgeschossebene des Mansarddaches bereits verschiedene Vorschläge ohne Balkon vorgelegt, die jedoch auf Grund ihrer Größe nicht befürwortet werden konnten. Nach allgemeiner Rechtsauffassung sind Dachaufbauten nur zur Belichtung der Dachräume, nicht aber zur Raumerweiterung zulässig. Ein Mansarddach, das in seiner ersten Ebene ein volles Geschoss ausbildet, ist in Verbindung mit der darüber liegenden Ebene das Maximum eines Dachausbaus. Für einen Ausbau der zweiten Ebene als selbstständige Wohnung besteht eigentlich kein Raum, dies ist einem Mansarddach wesensfremd.

Unter der Zielsetzung zusätzlichen Wohnraum durch den Dachgeschossausbau zu schaffen, wurde im Dezember 2013 der Ausbau einer selbstständigen Wohneinheit in der 2. Dachgeschossebene ohne Dachgaube genehmigt.

In der Bürgermeistersprechstunde am 01.12.2014 wurde gemeinsam mit dem Antragsteller, seinem Architekten und der Verwaltung die beabsichtigte Errichtung einer Dachgaube ohne Balkonanbau für die Wohneinheit in der 2. Dachgeschossebene erörtert. Von Seiten des Antragstellers wurden hierzu anhand von Fotos Bezugsfälle in der Innenstadt dokumentiert sowie die Gründe für den Aufbau einer Dachgaube erläutert. Im Ergebnis wurde von Seiten der Verwaltung die Genehmigungsfähigkeit für eine untergeordnete Dachgaube in Aussicht gestellt.

Die nachfolgend vom Antragsteller vorgelegten Planunterlagen konnten nicht positiv beurteilt werden, da diese die Errichtung einer Dachgaube mit einem zusätzlichen Balkon vorsehen. Der Balkonanbau ist nach der Kommentierung zur Bayerischen Bauordnung (BayBO) als Bestandteil des Dachaufbaus zu betrachten und kann in der Summenwirkung nicht mehr als untergeordnet eingestuft werden. Nach Art. 6 Abs.8 Nr.3b) BayBO sind Dachgauben bis zu einer Ansichtsfläche von 4 m² als untergeordnet anzusehen und bleiben damit auch bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht. Beantragt ist eine Ansichtsfläche von ca. 7,5 m² und somit abstandsflächenrelevant. Die geplante Dachgaube mit Balkon hält die Abstandsflächen zum seitlichen Nachbargrundstück nicht ein. Eine Abweichung gemäß Art. 63 BayBO wird nicht befürwortet.

Die vorgelegte Planung vom 16.03.2015 ist auf Grund des zusätzlichen Balkons nicht genehmigungsfähig. Eine Genehmigung für eine untergeordnete Dachgaube ohne Balkon kann in Aussicht gestellt werden.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Anlagen: Lageplan
Grundriss, Schnitt, Ansichten
Luftbild

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang