

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2024/903
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	22.08.2024
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-54/24		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	10.09.2024	öffentlich

Bauvoranfrage über den Ausbau des Spitzbodens des best. Wohnhauses auf Fl.Nr. 47/16, Gemarkung Grundfeld (Am Feldlein 14)

Sachverhalt / Rechtslage

Eine Bauvoranfrage über den Ausbau des Spitzbodens des best. Wohnhauses auf Fl.Nr. 47/16, Gemarkung Grundfeld (Am Feldlein 14) wurde eingereicht.

Für den Ausbau des Spitzbodens soll ein Dachfenster und eine Dachloggia in das Dach eingebaut werden. Hierdurch soll Platz für zwei weitere Räume (1 Schlafzimmer, 1 Büro) geschaffen werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feldlein – Grundfeld“ und entspricht nicht den darin enthaltenen Festsetzungen. Zur Verwirklichung des Vorhabens werden folgende Befreiungen vom Bebauungsplan benötigt:

- Punkt 1.1.3: Dacheinschnitte sowie liegende Belichtungsflächen sind unzulässig
- Festsetzen zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze (E+D), da mit Ausbau des Spitzbodens das bereits ausgebaute Dachgeschoss als weiteres Vollgeschoss zählt (II+D).

Aus Sicht der Bauverwaltung könnte der Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen erteilt werden.

Die Befreiung zu Punkt 1.1.3 wird jedoch von der Bauverwaltung kritisch angesehen, da in der umliegenden Bebauung kein weiteres Wohnhaus Dachfenster bzw. Dacheinschnitte besitzt und der Bebauungsplan es ausdrücklich untersagt. Jedoch wurden bei dem betreffenden Wohnhaus bereits fünf Dachfenster eingebaut, da diese in der Ursprungsplanung für die Errichtung eines Wohnhauses zwar in den Planzeichnungen eingezeichnet waren, dort allerdings übersehen bzw. dem Bauantrag kein entsprechender Befreiungsantrag beigelegt und somit genehmigt wurde.

Beschlussvorschlag

Der Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss nimmt die Bauvoranfrage über den Ausbau des Spitzbodens des best. Wohnhauses auf Fl.Nr. 47/16, Gemarkung Grundfeld (Am Feldlein 14) zur Kenntnis.

Bei der Einreichung eines entsprechenden Bauantrages könnte das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze erteilt werden.

Jedoch nicht zu der Befreiung von Punkt 1.1.3 die besagt, dass Dacheinschnitte sowie liegende Belichtungsflächen unzulässig sind.

Bad Staffelstein, 02.09.2024

Meißner