



Gemeinde Altenbeken

Verwaltungsvorlage

BA/070/18

Amt	Bauamt
Abteilung	
Berichterstatter	Sänger, Thomas

Vorlagen-Datum	14.08.2018
----------------	------------

Gremium	Termin	TOP-Nr.	Öffentlichkeitsstatus
Bau-, Natur- und Umweltausschuss	30.08.2018	7	öffentlich

Betreff: Antrag auf Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem Brande“
hier: Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von 1 auf 2 durch die Errichtung von Dachgauben, Federathweg 9 in Altenbeken

Sach- und Rechtslage:

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Altenbeken, Flur 17, Flurstück 899 beabsichtigt im Dachgeschoss seines Wohnhauses geeigneten Wohnraum für seine 3-köpfige Familie zu schaffen. Der komplette Antrag ist der Verwaltungsvorlage als Anlage beigelegt.

Begründung aus dem Antrag:

Der Bauherr und die Lebensgefährtin erwarten ein Kind und möchten das Dachgeschoss zu einer Wohnung ausbauen. Im Erdgeschoss wohnen die Eltern des Bauherrn. Durch die flache Dachneigung und die geringe Drenpelhöhe ist unter dem Aspekt der Optimierung des Wohnflächenangebotes der Einbau von Dachgauben erforderlich. Durch die Errichtung von Dachgauben gemäß Bebauungsplan wird dann aber das Dachgeschoss zum Vollgeschoss. Ohne die Dachgauben ist eine sinnvolle Nutzung des Dachgeschosses nicht möglich.

Gemäß Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Auf dem Brande“ vom 13.10.1992 sind Balkone und Dachgauben zugelassen. Sie sollen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die vorliegende Planung sieht beidseitige Dachgauben mit 2/3 Länge der Trauflänge vor.

Gemäß Bebauungsplan ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1 festgesetzt.

Nach der Definition der Landesbauordnung NRW ist ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ein Vollgeschoss, wenn es eine Höhe von mindestens 2,30m über mehr als drei Viertel (75%) seiner Grundfläche hat.

Nach der vorliegenden Planung ist eine Höhe von 2,30m über ca. 90% der Grundfläche vorhanden, aus diesem Grund wird eine Abweichung von den Festsetzungen des B-Planes beantragt.

Nach § 31 (2) des Baugesetzbuches kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, ..., die Befreiung erfordert oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Nach Ansicht der Verwaltung war es nicht beabsichtigt mit der Festsetzung der Vollgeschossigkeit die ebenfalls festgesetzten Regelungen zu Dachgauben abzuschwächen. Daher ist die Abweichung städtebaulich vertretbar. Durch das bestehende Gebäude ist die im Bebauungsplan festgesetzte Drenpelhöhe und Dachneigung bereits sichergestellt, die Gesamthöhe und sonstige Geometrie des Gebäudes bleibt unverändert. Sämtliche andere Festsetzungen des B-Planes hält das Bauvorhaben ein.

Auch das knappe Wohnraumangebot und fehlende Baugrundstücke in der Gemeinde sprechen für die Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Natur- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Altenbeken:

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Auf dem Brande, hier: Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse bedingt durch den Einbau von Dachgauben, wird zugestimmt.