



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	170/2011
Datum:	20.06.2011

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	28.06.2011	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 20.06.2011 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 20.06.2011 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer:	12
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6106
Maßnahme:	Beginn:	Ende:	

BGV-Nr. 65/2011 - Errichtung einer Dachgaube; hier: Bauvoranfrage

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss lehnt die Errichtung der geplanten Dachgaube ab.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Dem Bauamt liegt eine Bauvoranfrage vom 15. April 2011 zur Prüfung vor, ob die Errichtung einer Dachgaube auf dem Wohnhaus Von-Deuster-Straße 11 planungsrechtlich zulässig ist.

Antragsteller ist Herr Ewald Greif, Von-Deuster-Straße 11, Kitzingen.

2. Planungsrechtliche Einstufung

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Teilgebiet an der Thomas-Ehemann-Straße“.

Der Bebauungsplan enthält u.a. konkrete Festsetzungen zur Gestaltung der Wohngebäude einschließlich der zulässigen Dachneigung (30°, Über- bzw. Unterschreitung von 5° zulässig). Dachgauben sind jedoch ausdrücklich unzulässig (Ziff. 1 der Festsetzungen zur „Gestaltung“).

Eine Ortseinsichtnahme hat bestätigt, dass bei den Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 bislang keine Dachgauben errichtet wurden. Ausgenommen ist lediglich ein Wohngebäude im Nordosten dieses Plangebietes, das bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes existierte und bei gleichzeitig steiler Dachneigung (>40°) über Gauben verfügt.

Zur Genehmigung des Vorhabens bedürfte es deshalb der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Befreiungen sind gem. § 31 Abs. 2 BauGB nur unter folgenden Voraussetzungen möglich:

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

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

Im Falle des zu behandelnden Antrages liegen weder Gründe des Wohls der Allgemeinheit vor, noch führt die Durchführung des Bebauungsplanes zur einer unbeabsichtigten Härte, die eine Befreiung rechtfertigen. Auch erscheint eine Befreiung wegen der Vorbildwirkung hier städtebaulich nicht vertretbar.

Durch eine Befreiung wären aber jedenfalls hier Grundzüge der Planung berührt.

Der Plangeber hat im vorliegenden Fall mit den konkreten Festsetzungen, dass Gauben unzulässig sind und die Dachneigung maximal 35° betragen darf, seine gestalterischen Vorgaben im Bebauungsplan zum Ausdruck gebracht. Es sollte damit eine harmonische Dachlandschaft und ein weitestgehend einheitliches Erscheinungsbild verwirklicht werden.

Hinweis:

Die Nachbarunterschriften liegen ebenfalls zum Antrag nicht vor.

3. Resümee

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bauvoranfrage zur Errichtung einer Dachgaube im vorliegenden Fall nicht zugestimmt werden, da durch die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46 Gauben ausdrücklich hier nicht zulässig sind. Eine Befreiung von den Festsetzungen ist hier nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Zulassung von Dachgauben würde dann nämlich die vom Plangeber beabsichtigte einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft beeinträchtigen.

Anlagen:

- Lageplan
- Auszug Bebauungsplan-Festsetzungen
- Schnittzeichnungen
- Luftbildauszug