



Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage SG30/131/2024 Aktenzeichen:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	16.04.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Sanierung eines Einfamilienhauses, Errichtung von Dachgauben und Neubau eines Außenpools, Sonnenweg 26, 85386 Eching/Dietersheim, Flur-Nr. 2974/8, Gemarkung Eching

Anlagen:

Pläne_Sonnenweg_26

Sachverhalt:

Bauantrag

Buch-Nr.: 13/24

Bauherr:

Anschrift:

Bauvorhaben: Sanierung eines freistehenden Einfamilienhauses, Neubau eines Außenpools

Bauort, Straße: 85386 Dietersheim, Sonnenweg 26

Flur-Nr.: 2974/8, Gemarkung Eching

Vorbescheid erteilt am:

Vorbehandlung im Bauausschuss am:

§ 30: Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr.: 20

Name: „Nordöstlich Sonnenweg in Dietersheim“

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans nein

Es wird die Sanierung eines bestehenden Einfamilienhauses, die Errichtung von Dachgauben und der Neubau eines Außenpools beantragt.

Für das Vorhaben werden insgesamt 3 Befreiungen und 1 Abweichung benötigt.

Befreiung 1: Neubau Außenpool

Der Pool wird mit einer Länge von 8m und einer Tiefe von 4m errichtet.

Da der Pool außerhalb einer festgesetzten Baugrenze errichtet wird, ist eine Befreiung erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es bereits zwei Bezugsfälle, welche bisher jedoch nicht genehmigt wurden.

Befreiung 2: Dachgauben

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Gauben bis zu einer Breite von maximal einem Viertel der Gebäudebreite zulässig sind. An der Südseite des Hauses sollen insgesamt 3 Gauben errichtet werden. Zwei Gauben werden mit einer Breite von je 1,23m und eine größere Gaube mit einer Breite von 2,63m vorgesehen.

Da das bestehende Haus eine Länge von 15,87m aufweist, können gem. Bebauungsplan Gauben mit einer maximalen Gesamtbreite von 3,97m errichtet werden.

Die drei vorgesehenen Gauben haben eine Gesamtbreite von 5,23m und überschreiten somit die zulässige Gesamtbreite um 1,26m.

Durch die Überschreitung soll das Kinderzimmer besser belichtet werden.
Die Gestaltung ist ansprechend und aufgrund der Hauslänge erscheint die Länge dieser Gauben als nicht zu breit.

Befreiung 3: Deckungsmaterial für die Dachgauben

Der Bebauungsplan setzt fest, dass als Deckungsmaterial für das Dach und Dachgauben Ziegel oder Pfannen in naturroter Farbe zulässig sind.

Die Gauben werden jedoch in Metall ausgeführt und sollen rot angestrichen werden.

Begründet wird die Befreiung dadurch, dass Metall langlebiger ist.

Abweichung 1: Abstandsflächen

Vor der westlichen Außenwand müsste eine Abstandsfläche von 3m eingehalten werden.

Dies ist aufgrund der Sanierung bzw. der Erhöhung der Dachpfette nicht möglich.

Der Bebauungsplan setzt als Höhenmaß die Oberkante der Dachpfette mit 3,40m fest.

Dieses Maß wird auch eingehalten.

Die Abstandsfläche kann jedoch nicht auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden, da sie die Grenze um 27 cm überschreitet.

Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich um eine Sanierung des Hauses (Baujahr 1980).

Die Abstandsfläche wurde also damals bereits überschritten. Eine Abstandsflächenregelung ist erforderlich.

Nachbarunterschriften liegen vor

Erschließung gesichert:	ja
Stellplatznachweis in Ordnung:	unverändert
Belange des Denkmalschutzes berührt:	nein

Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:

Nicht bekannt.

Vorschlag zum Beschluss:

„Das gemeindliche Einvernehmen und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr.20 „Nordöstlich Sonnenweg in Dietersheim“ werden erteilt.“