

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bau- und Sanierungsausschuss Dausenau	öffentlich	
Ortsgemeinderat Dausenau	öffentlich	

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Dausenau, Ackertspforte 4
Sanierung und Dachstuhlneubau mit Aufstockung****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 24. März 2024****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschlussgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschlussgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Geplant ist die Sanierung mit Dachstuhlneubau und Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes in Dausenau, Ackertspforte 4, Flur 25, Flurstück 146.

Der Bauherr plant die energetische Sanierung des bestehenden Wohngebäudes. Hierzu soll eine Dämmung des Daches und der Gebäudehülle, der Einbau einer neuen Heizung sowie der Einbau neuer Außentüren und Fenster erfolgen. Zudem soll auf der Dachfläche eine Photovoltaikanlage installiert werden.

Im Vorfeld der Maßnahmen wurde eine statische Überprüfung der vorhandenen Dachkonstruktion vorgenommen, die im Ergebnis die Mehrbelastung durch eine PV-Anlage ausschließt. Daher plant der Antragsteller die Neuerrichtung des Dachstuhles und in diesem Zuge die Aufstockung des Dachgeschosses zur Wohnraumerweiterung. Abschließend soll das Dachgeschoss eine neue flachgeneigte Pultdachkonstruktion (DN 8°) erhalten. Die Gesamthöhe des Dachgeschosses erhöht sich so um ca. 0,85 m auf eine Gesamthöhe von ca. 9,10 m über dem Niveau des Erdgeschosses (Firsthöhe Bestand 8,65 m).

Das Dachgeschoss wird durch den Umbau zum Vollgeschoss. Der gewonnene Wohnraum bleibt der Wohneinheit 2 (Ober- und Dachgeschoss) zugeordnet und soll auch weiterhin die Kinderzimmer sowie ein Bad aufnehmen, so dass hier keine neue Wohneinheit entsteht.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss bleibt bis auf die Maßnahmen der energetischen Sanierung unverändert.

Der Bauherr möchte mit der Bauvoranfrage klären, ob aus bauplanungsrechtlichen Sicht eine Baugenehmigung für die geplante Aufstockung des Dachgeschosses in Aussicht gestellt werden kann.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Ortsgemeinde Dausenau, so dass sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich die geplante Aufstockung und Dachstuhlerneuerung auch weiterhin nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Unbeschadet einer nach anderen Vorschriften erforderlichen Genehmigung bedürfen keiner Baugenehmigung gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 2 e) Landesbauordnung (LBauO) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen sowie damit verbundene Nutzungsänderungen baulicher Anlagen (ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf oder an Kulturdenkmälern sowie in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern) und gemäß § 62 Abs. 2 Nr. 1 LBauO bedürfen keiner Baugenehmigung die Änderung der äußeren Gestaltung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung, durch Austausch von Fenstern, Fenstertüren oder Außentüren und der Bedachung einschließlich Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung sowie durch Bekleidungen und Verblendungen von Wänden (dies gilt nicht für Gebäude in der Umgebung von Kultur- und Naturdenkmälern).

Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung).

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Dausenau als erteilt, wenn nicht bis zum 24. März 2024 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Dausenau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Sanierung mit Dachstuhlneubau und Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes in Dausenau, Ackertspforte 4, Flur 25, Flurstück 146 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister