



Beschlussvorlage AUT

Vorlage Nr.: AUT/2020/030

Amt:	Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen	Datum:	25.08.2020
Sachgebiet:	Bau- und Umweltverwaltung		
Bearbeiter:	Magdalena Sauter	Az.:	632.201

Beratungsfolge: Ausschuss für Umwelt und Technik	Termin: 23.09.2020	Behandlung: öffentlich
--	------------------------------	----------------------------------

Befangenheit: Keine. Sachverständige: Keine.

Thema:

**Bauantrag
Teilrückbau, Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses mit
Carport auf Flst. Nr. 1984, Seestraße**

I. Sachverhalt:

Das Baugrundstück befindet sich an der Ecke Seestraße und Im Kressbronner Ösch. Das Vorhaben liegt im unbepflanzten Innenbereich. Die Beurteilung nach Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt somit nach § 34 BauGB. Die Erschließung ist gesichert.

1. Erläuterung des Bauvorhabens

Der Bauherr plant den teilweisen Abbruch, die Sanierung des Gebäudeteils, welcher bestehen bleiben soll sowie die Erweiterung des Wohngebäudes. Abgebrochen werden sollen nur das Ober- und Dachgeschoss. Das Erdgeschoss soll erhalten bleiben und saniert werden. An dem ebenfalls auf dem Grundstück liegenden Gebäude in Richtung Südosten soll der Wiederkehr an der Garage in Richtung Nordwesten abgebrochen werden. Der Bauherr beabsichtigt die Neuerrichtung des Ober- und Dachgeschosses. Dabei soll das Gebäude wieder mit einem Satteldach, jedoch einer flacheren Dachneigung von 27°, eingedeckt werden. Die Firsthöhe verringert sich von 10,70 m auf 10,36 m. Die Wandhöhe jedoch erhöht sich um etwa 3,10 m von 4,30 m auf 7,40 m. Das Gebäude soll drei Vollgeschosse erhalten.

Die nördliche Außenkante des Ober- und Dachgeschosses soll etwa 0,80 m weiter nach Norden gerückt werden, wie die Außenkante des Erdgeschosses. Die zwei oberen Geschosse ragen somit etwas über das Erdgeschoss hinaus. In dem Gebäude sollen vier Wohneinheiten entstehen.

In Richtung Osten sieht der Bauherr vor, ein Treppenhaus als Zugang für die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss zu errichten. Dieses soll eine Größe von 5,61 m x 2,82 m x 8,86 m (L x B x H) erhalten. Das aktuell noch bestehende Treppenhaus soll im Erdgeschoss ebenfalls abgebrochen werden und als Wohnraum genutzt werden.

In Richtung Norden sehen die Planungen einen Carport mit einem Flachdach und einer Größe von 5,85 m x 5,15 m x 2,20 m (L x B x H) vor. Im Anschluss an den Carport soll in Richtung Süden eine Fahrradbox als Abstellmöglichkeit für acht Fahrräder entstehen. Auch für diese ist eine Höhe von 2,20 m und eine Größe von 6,40 m x 2,20 m (L x B) geplant.

2. Beurteilung der Verwaltung

Der Carport ist direkt an der nordöstlichen Grenze zur Straße hin geplant und aus verkehrsrechtlicher Sicht sehr kritisch zu betrachten. Die Ausfahrt des Carports soll direkt an der Grenze und somit an der Straße Im Kressbronner Ösch liegen. Die Einsicht in den Kreuzungsbereich ist aufgrund der geschlossenen Seiten des Carports nicht möglich. Der Carport sollte demnach mindestens einen Meter vom öffentlichen Gehweg abgerückt werden.

Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Gebäude soll durch die Änderung der Dachneigung und Wandhöhe drei Vollgeschosse erhalten. In der näheren Umgebung gibt es bislang nur Gebäude mit zwei Vollgeschossen.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Nach § 2 VI 3 Nr. 2 LBO ist ein oberstes Geschoss kein Vollgeschoss, wenn eine Höhe von 2,30 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist. Beim vorliegenden Baugesuch liegt dieser Wert nur knapp über drei Viertel und das Dachgeschoss wäre nach den Planungen demnach ein Vollgeschoss. Dem Bauherren könnte entgegengekommen werden, wenn ihm die Möglichkeit gegeben wird, die Planungen und damit den Wert so anzupassen, dass das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss zählt.

II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

Siehe Prüfbogen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

IV. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben wird unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. Das Bauvorhaben muss so angepasst werden, dass kein drittes Vollgeschoss entsteht.
2. Der Carport muss mindestens einen Meter vom öffentlichen Gehweg abgerückt werden.

V. Anlagen:

Prüfbogen
Lageplan
Abstandsflächenplan
Berechnung Abstandsflächen
Abbruch Grundriss OG
Abbruch Grundriss DG
Grundrisse und Schnitte
Ansichten
Übersichtsplan Stellplätze
Übersichtsplan Entwässerung
Übersichtsplan Wasserversorgung

VI. Sonstige Hinweise:

Keine.