

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	27.07.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

Energetische Sanierung und Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus auf dem Flst.Nr. 2977/25, Max-Wetzel-Straße 4

Planung

- Abbruch des bestehenden Wintergartens im Osten
- Dachgaube
 - auf der Südwestseite
 - Abstand zum westlichen Ortgang ca. 1m (wie bei der Gaube im Norden von 2017)
 - Breite: ca. 3,80 m (Firstlänge: ca. 10,50 m (ca. 36 % der Firstlänge))
- Anbau im Osten über 2 Geschosse und Keller
 - Nutzung: Einliegerwohnung im KG, Wohnraum im EG und OG
 - Maße ca. 4,43m auf 5,90m
- Weiterführung des Anbaus als Dachaufbau mit Flachdach im Süden
 - Gesamtlänge im Südosten ca. 6,42 m
 - Flachdach (3°)
- Neue Terrasse im Süden
- Energetische Sanierung
- Parkplätze
 - Mit der Einliegerwohnung sind 3 Parkplätze (1,5 je WE) nachzuweisen, im Bestand vorhanden
- Keine Angaben zur Entwässerung des Regenwassers, vermutlich Bestand in Kanal

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung

Das eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem steilem Satteldach (DN ca. 50°) weist Grundmaße von ca. 10,0 m auf 7,50 m auf und stellt in seiner ursprünglichen Bauform ein Siedlungshaus dar. Aufgrund der geringen Grundfläche und des fehlenden Kniestocks wurde in 2017 eine Gaube auf der Nordseite mit 8,50 m Länge und Abstand zum Ortgang mit 1 m genehmigt. Mit den beantragten Bauteilen soll das Gebäude in ein Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen und 2 Wohneinheiten umgebaut werden.

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung in Höhe, Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Es wird vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Hinweis zur Entwässerung:

Mit dem beantragten Anbau entfällt der Bestandsschutz zur Regenwasserableitung. Es ist ein neuer Entwässerungsplan über alle Anlagen zur Beseitigung der anfallenden Abwässer und des Niederschlagswassers vorzulegen, inkl. der Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Grundstück (§ 8 LBOVVO).

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu.

Anlage

Max-Wetzel-Straße 4 - TA 27-07-2021