

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	15.12.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

Umbau und energetische Sanierung eines bestehenden 2-Familienhauses in drei Wohnungen und eine Ferienwohnung und Erstellung von zwei Gaupen und eines Balkons auf dem Flst.Nr. 3369/5, Bergheim 16

Planung

- Energetische Sanierung
- Umbau im Bestand von 2 auf 4 Wohneinheiten
 - Maße: ca. 12,81 m auf 15,32 m unverändert
 - Höhe: Wandhöhe bergseits 4,79 m; talseits 5,69 m Bestand; 8,09 m am Zwerchhaus
 - FH: 449,84 m, I+DG+HG unverändert
 - Satteldach unverändert im Bestand
- Errichtung einer raumhohen Gaupe mit Flachdach im Osten: Breite 7,11 m
- Errichtung eines Zwerchhauses im Westen: Breite: 8,25 m
- Errichtung eines Balkons im DG: Abmessung 1,84 m auf 5,75 m (27,0 m²)
- 4 bestehende Stellplätze im Südosten, Errichtung von 2 neuen Stellplätzen im Nordosten
- Entwässerung des Regenwassers laut Antrag über bestehenden Kanal

Bauplanungsrechtliche Situation

Für das Grundstück gilt die Abrundungssatzung „Bergheim“ von 24.04.1981. Diese enthält neben der Abgrenzung zum Außenbereich keine Bebauungsvorschriften. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung in Höhe, Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Durch die Hanglänge sind in der Umgebung terrassiert abgestufte Gebäude mit Flachdächern üblich. Mehrere Nachbargebäude wurden mit Gaupen errichtet, die etwa die Hälfte der Dachbreite einnehmen. Es wird vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen, mit der Auflage, dass die Flachdächer von Hanggeschoss und Carport extensiv begrünt werden müssen.

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).

Die Flachdächer von Hanggeschoss und Carport müssen extensiv begrünt werden.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu, mit der Auflage, die Flachdächer von Hanggeschoss und Carport extensiv zu begrünen.

Anlage:

Bergheim 16 - TA 15-12-2021