

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	05.07.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes**

#### **Aufstockung eines Garagengebäudes zur Wohnflächenschaffung sowie Errichtung eines Vordaches und eines Carports auf dem Flst. Nr. 1784/2, Im Kapuzineröschle 4**

### **Planung**

- Aufstockung einer bestehenden Garage mit Wohnraum
  - Grundmaße wie Bestand (ca. 9,90 m auf 7,0 m)
  - Nutzung im EG als Garage (Bestand) im OG und DG 1 WE
  - EFH 446,13 m ü NN unverändert
  - zweigeschossig, Satteldach 42 °
  - Zugang über Außentreppe mit Terrasse im Nordwesten (Breite ca. 3,20 m auf 4,70 m)
  - Traufhöhe ca. 5,80 m, Firsthöhe ca. 9,40 m
- Anbau eines Vordachs und Carports mit Fahrradraum an die bestehende Garage
  - Lage: Grenze im Osten
  - Grundmaße des Carports mit integriertem Fahrradraum: ca. 2,50 m auf 10,80 m, Holzrahmenbau, Flachdach begrünt
  - Anbau eines Vordachs im Süden, ca. 12,20 m auf 1,20 m, Flachdach

### **Bebauungsplan**

- „Kapuzineröschle“ (rechtskräftig: 27.04.1990)

- Gebietscharakter – Dorfgebiet MD
- 2 VG, GRZ 0,4, GFZ 0,8, WH >5,70, max. 6,20 m, SD 42° - 50°
- 2 Stellplätze im „Hausvorbereich“ zulässig
- Sichtflächen (SI) von Sichthindernissen über 0,8 m freizuhalten
- Kellergaragen mit Rampen sind unzulässig
- Ausschluss von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (ausgenommen Sichtschutzwände und an das Haus angebaute Pergolen), Boots- und Campingwagen-Winterlager sind unzulässig
- Carports nur als Ausnahme zulässig

### **Befreiungen**

1. Überschreitung der nördlichen Baugrenze um ca. 5,0 m (ca. 50 m<sup>2</sup>) mit der bestehenden Garage für den Wohnraum im OG
2. abweichende Dachform für den Carport (begrüntes Flachdach anstelle Satteldach – entsprechend dem Hauptgebäude)
3. Errichtung des Fahrradraums außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
4. Überschreitung der max. zulässigen Anzahl von Stellplätzen im Hausvorbereich um 1 Stpl. (3 Stpl. anstelle von max. 2 Stpl.) – im Bestand vorhanden

### **Ausnahme**

Errichtung eines Carports

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Durch die Errichtung von Wohnraum wird aus der bestehenden Garage eine Hauptanlage, die die überbaubare Fläche (Baufeld) überschreitet. Vergleichbaren Überschreitungen des Baufensters wurden im Plangebiet bereits zugestimmt.

Im Bebauungsplan werden maximal 2 Stellplätze im Vorgartenbereich zugelassen. Im Bestand werden 4 Stellplätze genutzt. Die Stellplätze im Vorgartenbereich, Südseite sollen einen Abstand zur Straße von 50 cm einhalten.

Die Grenzlänge des geplanten Carports einschließlich des überdachten Fahrradabstellplatzes überschreitet die mit 10,75 m die festgesetzte max. Grenzbebauung von 9,0 m um ca. 1,75 m. Der Nachweis von entsprechenden Baulasten wird durch das Baurechtsamt geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss den o.g. Befreiungen und der Ausnahme zuzustimmen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den Befreiungen sowie der Ausnahme zu.

Anlage

Im Kapuzineröschle - TA 05-07-2022