

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	06.12.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes**

#### **Sanierung und Aufstockung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Flst.Nr. 1206, Lichtenbergweg 8**

### **Planung**

- Aufstockung Wohngebäude
  - Nutzung: 1 Wohneinheit mit  
1 Einliegerwohnung im Dachgeschoss zur Nutzung als Ferienwohnung
  - Grundmaße: ca. 12,40 m auf 9,15 m (unverändert)
  - Rückbau des Satteldachs
  - Aufstockung um 1 weiteres Geschoss (dann 3-geschossig)
  - Herstellung eines Pultdaches DN 10°  
Gebäudehöhe Süd-Ostseite 489,54 m ü. NN und Nord-Westseite 491,21 m ü NN  
(Bestand 489,40 m ü. NN)
  
- Errichtung Terrasse im Untergeschoss
  - Süd-Ostseite
  
- Erweiterung Balkon im Erdgeschoss
  - Süd-Ostseite, ca. 4,30 m x 2,50 m
  
- Errichtung Außentreppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss
  - Nord-Ostseite, Breite ca. 1,12 m
  
- 3 Stellplätze

## **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**

Die Trauf- und Firsthöhen der Nachbarbebauung werden mit dem Bauantrag nachgewiesen, die Planung fügt sich mit den dargestellten Höhen in die Umgebung ein.

Auf das gewählte Pultdach ist eine Photovoltaikanlage geplant, die in Kombination mit einer Luft-Wasser Wärmepumpe die regenerative Energieversorgung deckt.

Eine Nutzung der Wohnung im Dachgeschoss als Ferienwohnung unterliegt der Prüfung, ob eine Ferienwohnung als Art der baulichen Nutzung in das Wohngebiet passt. Nach unserer Prüfung wird der Gebietscharakter Wohnen hier nicht beeinträchtigt und hier sollte das Einvernehmen erteilt werden.

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

## **Beschlussvorschlag**

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

Anlage:

Lichtenbergweg 8 - TA 06-12-2022