

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	13.06.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Energetische Gebäudesanierung mit Erweiterungsanbau an der Ostfassade des Wohnhaus auf dem Flst.Nr. 1625/10, Döllenstraße 37

Planung

- Energetische Sanierung
- Abbruch Bestandsdach und Neuaufbau
 - Dachneigung wird von 32° auf 36° erhöht,
die Firsthöhe erhöht sich um ca. 0,805 m auf eine Firsthöhe von ca. 7,38 m
die Traufhöhe mit ca. 3,28 m bleibt bestehen
- Anbau auf der Ostseite im Erdgeschoss
Maße: ca. 6,10 m bzw. ca. 3,70 m x 2,40 m
- Einbau einer Wohnung im Untergeschoss
- PV-Anlage auf der Süd- und Nordseite
- 1 bestehender Garagen-Stellplatz
2 Stellplätze
- Stützwand im Süden und Osten an der Grundstücksgrenze
Länge: ca. 37,00 m, Ansichtshöhe ca. 1,60 m

Bebauungsplan

- „Dölln I“ (rechtskräftig: 14.03.1980)
 - Nutzungsschablone 3: WA, 3 Vollgeschosse (II+I1UG), GRZ 0,4, GFZ 0,7, DN 25° - 45°, offene Bauweise,
 - Geländeänderungen dürfen die gegebenen Geländebeziehungen nicht wesentlich beeinträchtigen, Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen

Befreiungen

- Überschreitung der GFZ um 6,57 %
- Errichtung Stützmauer mit Geländemodellierung des Geländes an der Süd- und teilweise an der Ostseite des Grundstückes

Stellungnahme der Verwaltung

Die Erhöhung der Firsthöhe ergibt sich durch die energetische Sanierung. Durch den geplanten Anbau soll das Erdgeschoss um einen Wohnbereich erweitert werden.

Es wird vorgeschlagen der erforderlichen Befreiung hinsichtlich der GFZ zuzustimmen, da der Anbau mit seiner Grundfläche gegenüber dem Hauptwohngebäude untergeordnet ist.

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude werden nicht begrenzt, für die zwei Wohneinheiten können insgesamt drei Stellplätze nachgewiesen werden.

Für die Errichtung einer Stützmauer sowie der Geländemodellierung entlang der südlichen und teilweise östlichen Grundstücksgrenze sind Befreiungen erforderlich. Diese beantragten Befreiungen werden mit der aufwändigen Pflege der vorhandenen Böschung begründet.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Befreiungen zu.

Döllenstraße 37 - TA 13-06-2023