

Datum: 22.11.2024  
Vorlagen Nummer: 2024/524  
Sachbearbeiter: Stegmüller-Wüst, Franziska  
Telefon: 07544500-281  
Aktenzeichen: 632.6  
Beteiligte Ämter:

**Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	10.12.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

**Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes****Änderung der Dachgauben und Änderung der Anzahl der Wohnungseinheiten auf dem Flst.Nr. 2977/42 und 2977/25, Bernhardstraße 36****Frühere Beratungen / bisheriges Verfahren**

13.09.2022 TA Zustimmung zum Bauantrag  
„Errichtung eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage“  
30.01.2024 TA Zustimmung zur Änderung der Gauben

**Planung**

Bereits genehmigt: Zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach und Dachgauben, 6 Wohneinheiten (je 2 in EG, OG und DG), Erschließung der Wohnungen über die Nordseite (Hauszugang), Tiefgarageneinfahrt von der Max-Wetzel-Straße (Westseite) über die Nordseite Ursprünglich 2 Gauben im Süden, großes Zwerchhaus mit Flachdach im Norden mit beidseits direkt anschließenden Dachgauben

**Änderung der Dachgauben**

Auf der Südseite:

- (1. Verkleinerung der genehmigten Gaube um ca. 1,41 m Breite auf ca. 5,27 m statt 6,68 m)

Vorliegender Antrag: Verkleinerung um weitere ca. 0,605 m auf ca. 4,665 m Breite

- (1. Erweiterung der genehmigten Gaube um ca. 1,41 m Breite auf ca. 8,09 m statt

6,68 m)

Vorliegender Antrag: Erweiterung um weitere ca. 0,605 m auf ca. 8,695 m Breite

Anpassung der Balkone an die Gaubenposition und Änderung der Tiefe der Balkone auf der Südseite (1.OG + ca. 0,67 m; im DG + ca. 0,25 m)

Die Anzahl der Wohneinheiten wird um 2 erhöht auf nun insgesamt 8 WE (3 in EG, 3 in OG, 2 in DG). Dadurch Änderungen bei den Grundrissen und Fenstern (Position und Anzahl)

Änderung Müllhäuschen: nicht mehr freistehend sondern an Hauswand anschließend, mit Abrundung dem Verlauf der Tiefgaragenzufahrt angepasst.

Änderung Vordach am Eingang: Verlängerung bis zu Müllhäuschen.

### **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**

Für dieses Bauvorhaben wurde bereits eine Zustimmung zum Bauantrag erteilt. Ebenso wurde einer 1. Änderung der Gauben zugestimmt.

Die Änderungen bzgl. Grundrisse und Fenster haben nur gestalterische Auswirkung auf die Kubatur. Außenmaße des Gebäudes, sowie die Firsthöhe werden nicht geändert.

Die Summe der Länge aller Gauben auf der Südseite bleibt gleich zu den Planungen vom 13.09.2022 und 30.01.2024.

Die Änderung des Müllhäuschens wirkt verträglicher als das in der vorangegangenen Planung.

Inwieweit die Anzahl der Stellplätze ausreicht (10 Kfz- Stellplätze im UG; 2 oberirdische Besucherstellplätze im Westen) wird vom Baurechtsamt geprüft.

Trotz der o.g. Änderungen fügt sich das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung in Höhe sowie Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein und es werden im Hinblick auf dringend benötigten Wohnraum zwei weitere Wohneinheiten geschaffen.

Von der Verwaltung wird eine positive Beurteilung empfohlen.

### **Beschlussvorschlag**

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

Bernhardstraße 36 - TA 10-12-2024