

Datum: 27.11.2024
Vorlagen Nummer: 2024/475/1
Sachbearbeiter: Stegmüller-Wüst, Franziska
Telefon: 07544500-281
Aktenzeichen: 632.6
Beteiligte Ämter:

Beratungsunterlage

öffentlich	Ortschaftsrat Ittendorf	09.12.2024	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	-------------------------	------------	--------------------------------------

Bauantrag innerhalb eines Bebauungsplanes

Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Ausbau bestehender Schuppen und Abbruch des bestehenden Gebäudes auf dem Flst.Nr. 669 der Gemarkung Ittendorf, Azenbergstraße 12

PlanungNeubau nach Abbruch des Bestandsgebäudes

- Einfamilienhaus mit kleiner Einliegerwohnung im UG (=2 WE) mit separatem Zugang im Westen
- ELW < 1/2 des gesamten UGs, Rest Technik, Lager und Keller
- Grundmaße: EG ca. 10,00 m x 13 m
- Satteldach mit DN 42°
- Firsthöhe 451,86 um ca. 4,86 m höher als Bestand und ca. 0,14 m niedriger als östlicher Nachbar (Nr. 14)
- EFH neu 443,66 ca. 0,46 m über EFH-Bestand (443,20)
- WH ab EFH neu = 3,70 m
- Gaube Westseite ca. 3,80 m breit und ca. 1,65 m hoch, DN 18° seitlicher Abstand Ortgang an kleinerer Seite ca. 3,30 m
- Zwerchhaus Ostseite ca. 6,00 m breit; DN 18°; WH ca. 5,79 m mit Austritt zum Balkon
- 2 neue DFF für Nebenräume, ca. 0,55 x 1,18 m
- Vordach als begrüntes Flachdach: ca. 30 m² (erstreckt sich von Garage bis Eingang, zwischen Garage und Haus entlang und über Terrasse hinter Garage)

Garage

Doppelgarage; Grundmaße: ca. 6,24 m x 6,00 m + Vordach (1,50 m) ca. 7,50 m; Höhe im Mittel < 3,0 m; Begrüntes Flachdach; zusätzlicher Stellplatz für Einliegerwohnung an nord-westlicher Grundstücksseite

Schuppen

Bestand: Grundmaße (ca. 13,32 m x 5,01 m) bleiben bestehen, Umbau im Inneren, Nutzung als Lager, Freisitz im Osten durch Öffnung Wand

Bebauungsplan

- „Azenberg“ (rechtskräftig: 12.03.1993)
 - Dorfgebiet MD
 - Nutzungsschablone 3: Vollgeschosse II; GRZ 0,3; Satteldach, DN 42-47°; WH max. 3,70 (bezogen auf EFH), max. 2 WE, nur Einzelhaus
 - Überschreiten der Baugrenze als Ausnahme durch untergeordnete Bauteile wie Dachüberstand, Balkone etc. zulässig
 - Symmetrische Satteldächer, Vordächer als angelehnte Pultdächer zulässig
 - Ab DN 35° Schleppgaupen zulässig mind. 18° DN, Ansichtshöhe max. 1,2 m Breite max. 2,5m; Abstand untereinander max. 1m, seitl. Abstand zu Ortgang mind. 2,5m, Abstand zu First 1m, Dachgaupen nur im 1. DG zulässig
 - Dachflächenfenster nur für Nebenräume zulässig, max. 0,6 m breit
 - Freistehende oder angebaute Garagen mit geeigneten Dachflächen auszubilden

Ausnahmen

- Errichtung von Lichtschächten / Lichtfluter/ Vordach außerhalb des Baufensters
- Errichtung der Eingangsüberdachung (UG und EG) teilweise im Garagenbaufenster und außerhalb des Baufensters

Überschreitung der Baugrenze für Anbauten ist als Ausnahme durch untergeordnete Bauteile zulässig: Dachüberstand, Lichtfluter, Lichtschächte, Vordächer (das langgezogene Vordach ist 1,50 m breit und somit greift das „Schmalseitenprivileg“ = untergeordnetes Bauteil.

Befreiungen

- GRZ Überschreitung bei den mitzurechnenden Anlagen um ca. 50 m²
(Garage, Stellplatz, Zufahrten, Wege, Nebenanlage Bestandsschuppen)
- Errichtung des Stellplatzes außerhalb des Baufensters und der Garage teilweise außerhalb des Garagenbaufensters
- Errichtung des Zugangs zur ELW im UG außerhalb des Baufensters, Terrassen (hier keine untergeordneten Bauteile) tw. im Garagenbaufenster und tw. außerhalb des Baufensters für Hauptgebäude
- Abweichende Dachform: Flachdach statt geneigtes Dach (Garage, Vordach)
- Überschreitung der zulässigen Breite und Höhe der Schleppgaube um ca. 1,30 m und ca. 0,45 m
- Überschreitung der Wandhöhe im Bereich Zwerchhaus um ca. 2,09 m
- Überschreitung der bestehenden Erdgeschossfußbodenhöhe um ca. 0,46 m und der daraus resultierenden Wandhöhe um 0,46 m bezogen auf EGH Bestand

Stellungnahme der Verwaltung

Erdgeschoss und Dachgeschoss = II Vollgeschosse

Einliegerwohnung im UG + Hauptwohnung = 2 WE

- Die GRZ Überschreitung betrifft die mitzurechnenden Anlagen mit ca. 50 m²; die zulässige GR im Bereich der anzurechnenden Anlagen ist nicht komplett ausgeschöpft, daher ergibt sich eine Gesamtüberschreitung von ca. 44 m² (=ca. 15%). Der Bestandsschuppen allein hat bereits eine GR von ca. 67 m².

Zudem gibt es bereits eine vergleichbare Befreiung zur Überschreitung der GRZ im Plangebiet

- Das festgesetzte Baufenster für die Garage ist aus Sicht der Verwaltung unvorteilhaft im Vergleich zu den Nachbargrundstücken, weil ein großer Teil der Gebäudelänge „verbaut“ würde, was sich auch auf die Nutzung/Belichtung des Erdgeschosses auswirkt. Das Abrücken der Garage lockert zudem das Erscheinungsbild auf. In der Vergangenheit wurde bereits eine Befreiung bzgl. Garage außerhalb des Garagenaufeldes erteilt.

Gemäß Stellplatzsatzung sind 1,5 Stpl / WE notwendig. Der Stellplatz außerhalb der Baugrenze ist für die Einliegerwohnung im UG angedacht und kann somit nicht vor der Garage liegen, da aus Sicht der Verwaltung bei mehr als 1 Wohnpartei jeder Stellplatz

uneingeschränkt nutzbar sein sollte; Die ELW trägt zudem zur Deckung dringenden Wohnbedarfs bei, die Unterbringung der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück entspannt die Lage im öffentlichen Bereich und wird daher positiv gewertet.

- Die Überschreitung der Baugrenze durch den Kellerabgang zur ELW und Terrassen sind städtebaulich vertretbar, da sie aus Sicht der Verwaltung nicht in Erscheinung treten und keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarn haben. Im Plangebiet gab es bereits eine Genehmigung zur Überschreitung des Baufensters (Anbau im Obergeschoss), welche im Vergleich viel mehr in Erscheinung tritt.
- Abweichende Dachformen z.B. bei Garagen wurden bereits im Plangebiet befreit
- Die Größe der Gaube ist im Verhältnis zum Haus aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar, zumal auch nur eine einzelne Gaube geplant ist. Im Plangebiet wurde eine größere Überschreitung der Gaubenbreite bereits befreit.
- Ein Zwerchhaus ist grundsätzlich zulässig, da der Bebauungsplan hierzu keine Aussagen trifft. Das Zwerchhaus generiert eine Überschreitung der Wandhöhe von ca. 2,09 m. Die Wandhöhe als solche wird nicht in Gänze wahrgenommen da sie sowohl durch den Balkon „unterbrochen“ wird sowie durch die davorliegende Garage tw. verdeckt ist. Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung an der Stelle vertretbar.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Neubaus liegt bei 443,66 = ca. 0,46 m über der Bestands-EGH von 443,20. Sie liegt im Bestand deutlich unterhalb der umliegenden Nachbargebäude. Die neue EFH sowie die sich daraus ergebende Firsthöhe von 451,86 gleichen sich an die Nachbargebäude an. Die max. zulässige Wandhöhe wird bezogen auf die neue EFH mit 3,70 m eingehalten.

Auch wenn es sich hier um sehr viele einzelne Ausnahmen und Befreiungen handelt, empfehlen wir diesen zuzustimmen. Es wurden bereits zum Teil gleichartige Befreiungen im Plangebiet erteilt und hinzukommt, dass im Vergleich zum Bestand mehr und qualitativ hochwertigerer Wohnraum geschaffen wird.

Beschlussvorschlag

Der Ortschaftsrat nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Ausnahmen und Befreiungen zu (Empfehlungsbeschluss).