

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	18.03.2025	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

**Energiesanierung und Teilausbau des bestehenden Bauernhauses auf den
Flst.Nrn. 448 und 448/1, Untere Auen 6**

Planung

Bestand:

- Bauernhaus mit überdachtem Hof auf der Westseite, Ökonomiegebäude, Werkstatt, Remise, Holzlager, Garage, Laube

Neu:

- Umbau und Ausbau im Inneren bis zum Dachspitz (als Empore zum DG), weiterer Teilausbau des Ökonomiegebäudes (EG Ausbau zur Wohnung bereits 1997 genehmigt)
- Herstellung von insg. 6 Wohneinheiten in 3 Vollgeschossen
- Verlängerung Hauptfirst in nördliche Richtung (zur Straße Untere Auen), dadurch ändert sich das Erscheinungsbild an der Straße (Giebelseite statt Traufseite)
- Neues Dach mit Firsthöhe (469,70 m ü NN) um ca. 0,40 m höher als Bestand
- je ein Zwerchhaus mit Flachdach auf Ost- und Westseite. Ca. 7,20 m breit, sichtbare WH auf Ostseite ca. 8,89 m
- Herstellung von 4 Balkonen auf der Westseite (je 2 übereinanderliegend), 3 übereinanderliegende Balkone auf der Ostseite als Teil des Erkers (Zugang zu Treppenhaus)
- Umnutzung der bestehenden Garage in Fahrradraum

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

Die Art der baulichen Nutzung als Wohnhaus fügt sich in die nähere Umgebung ein, die ebenfalls von Wohngebäuden geprägt ist.

Das Maß der baulichen Nutzung: Das Gebäude hat laut Lageplandarstellung eine geplante Firsthöhe von 469,70 m ü NN. Das östliche Nachbargebäude auf dem Flst.Nr. 447 weist eine Firsthöhe von 469,38 m ü NN. auf. Das angrenzende westliche Gebäude hat eine Firsthöhe von 468,10 m ü NN. Die nördlich gelegenen Gebäude haben Firsthöhen von 470,69 m ü NN und 470,10 m ü NN. und 469,76 m ü NN.

Die Höhe des Vorhabens liegt somit aus Sicht der Verwaltung innerhalb des aus der Umgebung vorgegebenen Rahmens.

Durch die Verlängerung des Hauptfirsts hin zur Straße entsteht hier eine Giebelseite statt wie bisher Traufseite. Die Firstrichtung des Gebäudes mit der Flst.Nr. 451 an der Einmündung zur Gehrenbergstraße verläuft z.B. ebenfalls in Nord-Süd Richtung.

Eventuelle Auswirkungen auf die Abstandsflächen werden vom Baurechtsamt überprüft und beurteilt.

Auf die Beurteilung der Grund- und Geschossflächenzahl kommt es im unbeplanten Innenbereich nicht an. Vielmehr sind nur die Maße maßgeblich, die nach außen hin wahrgenommen werden können. Die bestehende Grundfläche der Hofstelle ist im Bestand schon hoch, die Grundfläche ändert sich nur unwesentlich (gem. Planunterlagen + 7 m²).

Gestalterische Merkmale wie Dachgauben und Dachformen zählen nicht zu den Einfügungsmerkmalen und müssen unberücksichtigt bleiben.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben aus o.g. Gründen in die Umgebung ein. Eine Zustimmung zum Antrag wird daher empfohlen.

Beschlussvorschlag

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

Untere Auen 6 - TA 18-03-2025