

Federführung: Bauamt	Datum: 28.04.2023
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21: Bauanträge im Jahr 2023/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	23.05.2023	öffentlich	Kenntnisnahme

**Gegenstand der Vorlage**  
**Kenntnisnahme von Bauanträgen**  
- Aufstockung des bestehenden Wohnhauses  
- Adlergasse 10 (Flst. Nr. 171)

**Sachverhalt:**

Die Antragstellerin beabsichtigt, das bestehende Einfamilien-Wohnhaus in der Adlergasse 10 aufzustocken.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Schöckinger Pfäde“, rechtskräftig seit dem 06.08.1993. Am 28.09.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans gefasst und am 30.09.2021 bekanntgemacht. Der Aufstellungsbeschluss umfasste nur die Abgrenzung des Geltungsbereichs, da unter weitgehender Berücksichtigung der Interessen der Grundstückseigentümer ein Konzept für eine städtebauliche Neuordnung entwickelt werden sollte. – Mangels eines planerischen Fortschritts gelten weiterhin ausschließlich die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans.

Da das Bestandsgebäude nur eingeschossig ist, der Bebauungsplan jedoch zwei Vollgeschosse vorsieht, kann ein komplettes Geschoss aufgestockt und der Dachraum (als Nichtvollgeschoss) ausgebaut werden. Rechnerisch entsteht hierdurch kein drittes Vollgeschoss. Die bereits bestehende Überschreitung der überbaubaren Grundfläche (GRZ > 0,4) genießt materiellen Bestandsschutz. Die vom Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche (GFZ = 1,0) und der Neigungswinkel des Satteldachs (40°-45°) werden eingehalten.

Ein Kellerraum wird in eine (Tief-)Garage umgenutzt, in der ein Pkw-Stellplatz entstehen wird. Es ist ein notwendiger Stellplatz nachzuweisen. Die Räume im Erd- sowie im neuen Obergeschoss und Dachboden werden neu strukturiert. Auf dem Zwischenbau mit Flachdach soll eine Dachterrasse eingerichtet werden. Der Pflicht zur Installation einer Photovoltaik-Anlage auf der geeigneten Dachfläche im Süden wird entsprochen.

Das Vorhaben erfordert Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenforderungen, über welche jedoch ausschließlich die Baurechtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes und des baurechtlichen Bestandsschutzes entscheidet. Den brandschutzrechtlichen Anforderungen wird durch die Ausbildung einer Brandwand an der nördlichen Gebäudefassade begegnet. Bestehende Fensteröffnungen in diesem Bereich müssen deshalb geschlossen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, das Vorhaben zur Kenntnis zu nehmen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

**Finanzierung:**

-

**Letzte Beratung:**

-

**Anlagenverzeichnis:**

Lage- und Abstandsflächenplan, Ansichten, Grundrisse und Schnitt