

| | |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Federführung: Bauamt Sachbearbeiter: Tobias Adolph | Datum: 14.06.2023 AZ: 632.21:Bauanträge im Jahr 2023/Bautagebuch- |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|

| Beratungsfolge | Termin | Öffentlichkeit | Ergebnis |
|----------------|------------|----------------|-----------|
| Gemeinderat | 27.06.2023 | öffentlich | Beschluss |

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen zu Bauanträgen

- **Anbau nach Süden und Dachflächenfenster**
- **Dachterrasse auf östlicher Grenzgarage**
- **Gartenhaus**
- **Maria-Montessori-Straße 16 (Flst. Nr. 756/2)**

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen im Erdgeschoss an das Einfamilien-Wohnhaus Maria-Montessori-Str. 16 nach Süden hin anzubauen, um den Wohnraum zu erweitern. Weiterhin sollen Dachflächenfenster eingebaut, der Eingang im Norden an der Straße überdacht sowie auf der Grenzgarage im Osten eine Dachterrasse errichtet werden. Im südwestlichen Grundstückseck ein Gartenhaus aufgestellt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Östlich der Neuen Schöckinger Straße“, der 2010 in Kraft trat. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 (statt 0,4), die mit Nebenanlagen jedoch bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden darf.

Der Anbau nach Süden erweitert die Wohnfläche um ca. 19 m² und erhält ein um 30° nach Süden hin geneigtes Pultdach. Auf dem Dach der östlichen Grenzgarage soll eine Dachterrasse mit ca. 18 m² entstehen, wobei der nachbarschützende Abstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze berücksichtigt wird. Zur besseren Belichtung und Belüftung werden Fenster in der südlichen Dachfläche nachgerüstet. Das Baufenster wird durch diese Baumaßnahmen nicht überschritten. Durch den Anbau kommt es allerdings zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl. Zu berücksichtigen ist hier jedoch, dass die Dachterrasse nun voll anzurechnen ist, obwohl nur der Anbau selbst zu einer weiteren Versiegelung führt. Aus Sicht der Verwaltung ist die GRZ-Überschreitung deshalb städtebaulich vertretbar, da bei Berücksichtigung aller baulichen Anlagen die Grenze von 0,6 nicht überschritten wird.

Die geplante Eingangsüberdachung an der Nordfassade überschreitet die Baugrenze, die genau entlang der Fassade verläuft. Geplant ist eine Tiefe der Überdachung von 1,20 m. Einer Überschreitung um 1,00 m kann aus städtebaulichen Gründen zugestimmt werden. Durch die vorgesehene Seitenwand im Westen, entsteht jedoch eher der Eindruck eines kleinen Vorbaus, der – zumal sich die Straße in diesem Bereich verjüngt – die Sichtachse durchbricht. Das Bauamt empfiehlt deshalb, mit der Seitenwand nur eine Überschreitung um bis zu 1 m zuzulassen, um hier keinen ortsbildrelevanten Präzedenzfall zu schaffen.

Das geplante Gerätehaus kann sowohl verfahrensfrei, als auch abstandsflächenfrei an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, da Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig sind.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß dem Beschlussvorschlag zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zur beantragten Überschreitung der GRZ sowie zu einer Überschreitung der nördlichen Baugrenze mit der Eingangsüberdachung (einschließlich Seitenwand) nur um bis zu 1 m zu erteilen.

Die nicht als Terrasse genutzten Flachdächer sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften extensiv zu begrünen, grundsätzlich auch dann, wenn diese Flächen zugleich zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

-

Anlagenverzeichnis:

Lageplan, Ansichten, Grundrisse und Schnitt