

Vorlage für die Sitzung
Bau- und
Umweltausschuss

Sitzungsvorlage
BUA/192/2021

Az.:
632.6

Datum der Sitzung
09.02.2021

Öffentlichkeitsstatus
öffentlich

Beschlussart
Entscheidung



Berglen

Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung in der Bussardstraße 9, Flst.Nr. 433/1 in Bretzenacker

Die Antragssteller planen den Umbau und die Erweiterung sowie die Kernsanierung des bestehenden Wohnhauses Bussardstraße 9, Flurstück Nr. 433/1, in Bretzenacker. Das Gebäude, das seit einigen Jahren leer steht, wird an den Außenwänden mit einer Dämmung versehen und weist dann eine Grundfläche von 11,27 m x 16,13 m auf.

Das vorliegende Baugesuch sieht ein Anheben der Deckenhöhen der drei Geschosse (Gartengeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss) vor. Im Gartengeschoss soll die Decke um 0,50 m und im Erdgeschoss um 1,00 m in der Höhe nach oben versetzt werden. Auch die Traufhöhen werden durch die geplante Änderung um 1,04 m angehoben, sodass das Gebäude nach der Änderung geländebedingt eine Traufhöhe von ca. 7,11 m auf der Südostseite und ca. 3,84 m auf der Nordwestseite aufweist. Die neue Firsthöhe beträgt ca. 10,06 m.

Das Satteldach soll mit einer Dachneigung von 32° ausgeführt werden. Auf beiden Dachseiten sollen zudem Dachgauben mit Längen von 3,40 m und 5,40 m auf der Südseite sowie 5,95 m auf der Nordseite errichtet werden. Die Dachtraufen sind bei allen Gauben durchgezogen. Sie entsprechen dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zu Dachaufbauten.

Durch das von Nord nach Süd abschüssige Gelände liegt das Gartengeschoss im Süden frei, in dem die Einliegerwohnung eingerichtet wird. Vor der Einliegerwohnung soll eine nach Süden ausgerichteten Terrasse mit einer Grundfläche von 31,36 m² errichtet werden. Über die Terrasse ist auch der Zugang zur Einliegerwohnung vorgesehen. Auf der nordöstlichen Seite des Wohngebäudes ist eine weitere Terrasse mit einer Grundfläche von 37,06 m² geplant. Das Erdgeschoss soll zudem einen Balkon mit einer Fläche von 13,12 m² erhalten, der im Südosten über der Terrasse des Gartengeschosses errichtet werden soll und diese dadurch teilweise überdacht.

Von der bestehenden Garage mit zwei Stellplätzen im Süden des Grundstücks aus wird eine neue Treppe errichtet, die als Verbindung der Garage zum Hauseingang an der Westseite des Gebäudes dient. Die Treppe soll mit Stützmauern zum Abfangen des ansteigenden Geländes versehen werden.

An der nordwestlichen Seite des Grundstücks wird das abfallende Gelände den Planunterlagen nach abgeböschert und durch Stützmauern mit einer Höhe von ca. 0,90 m abgefangen. Auf der Westseite wird hier durch zusätzliche, zurückgesetzte Stützmauern mit einer dazwischenliegenden begrünten Stufe eine Nische im Gelände geschaffen, in der eine Luft-/Wärme-/Wasserpumpe errichtet werden soll. Die gesamte nordwestliche Grundstücksgrenze soll zusätzlich mit einem Grenzzaun als Absturzsicherung zum Nachbargrundstück hin versehen werden.

Die Bauherren hatten im Vorfeld bereits Kontakt mit der Baurechtsbehörde, um die Genehmigungsfähigkeit ihres umfangreichen Vorhabens zu klären.

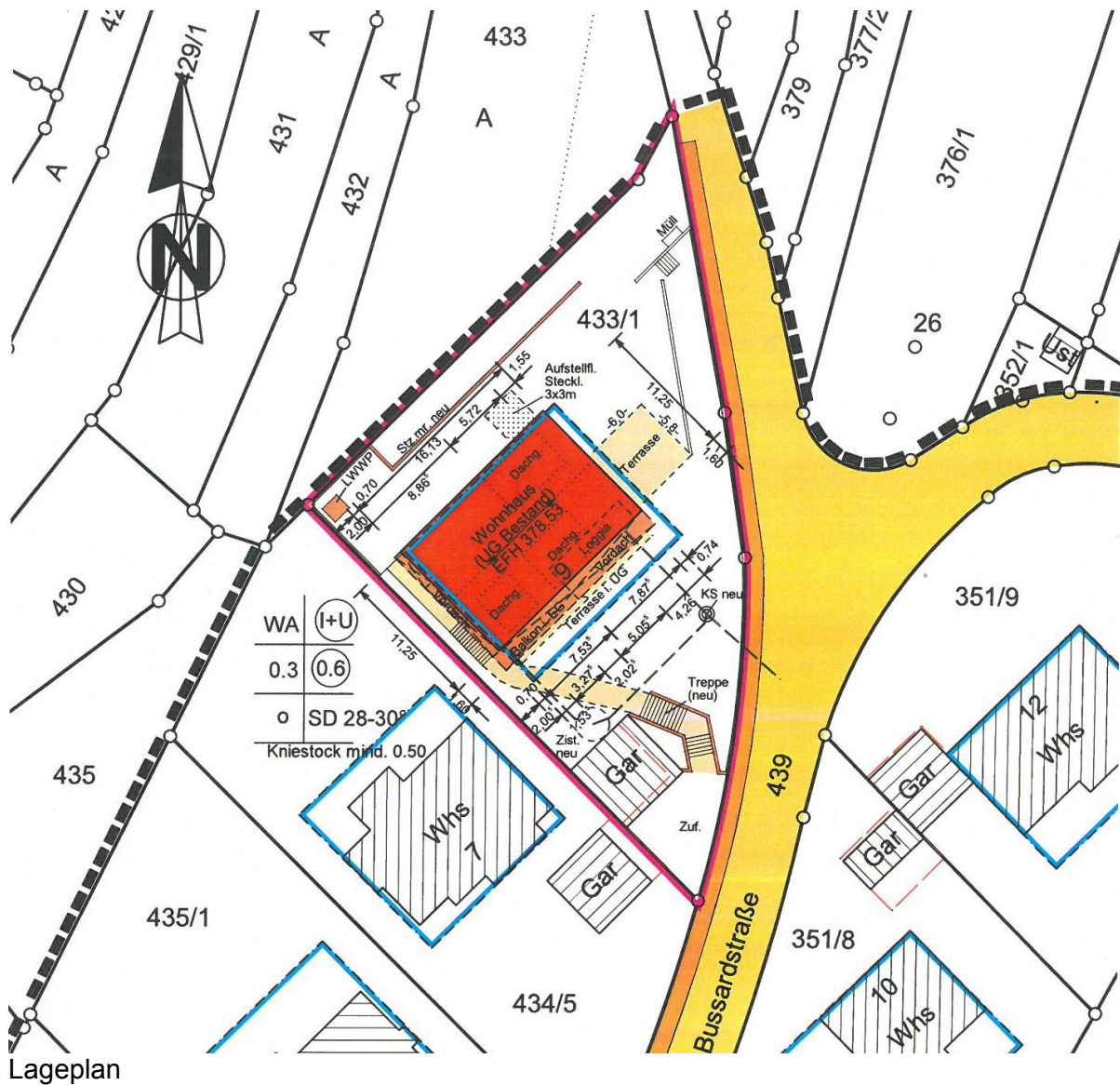
Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beim Friedhof“ aus dem Jahre 1981. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen bezüglich der Trauf- und Firsthöhen. Die Größe des Baukörpers wurde vielmehr über die Vorgaben zur Geschossigkeit gemäß § 18 BauNVO geregelt. Danach ist im EG ein Vollgeschoss und ein anrechenbares Vollgeschoss im UG zulässig. Nachdem die Geschossigkeit unverändert bleibt und das Dachgeschoss gemäß der vorliegenden Berechnung kein Vollgeschoss sein wird, spricht aus Sicht der Verwaltung nichts gegen die beabsichtigten höheren Trauf- und Firsthöhen. Die geringfügige Änderung der Dachneigung um 2° auf 32° ist ebenfalls akzeptabel.

Die Überschreitung der Baugrenze mit der im Nordosten vorgesehenen Terrasse ist aus Sicht der Verwaltung von untergeordneter Bedeutung, da aufgrund deren Lage und der Größe des Baugrundstücks diese städtebaulich nicht ins Gewicht fällt. In der Stellungnahme an das Baurechtsamt sollte jedoch darauf hingewiesen werden, dass eine spätere Überdachung der Terrasse aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollte ein einheimischer Laubbaum auf dem Grundstück gepflanzt werden, wie dies in vergleichbaren Fällen in der Vergangenheit vom Gremium gefordert wurde.

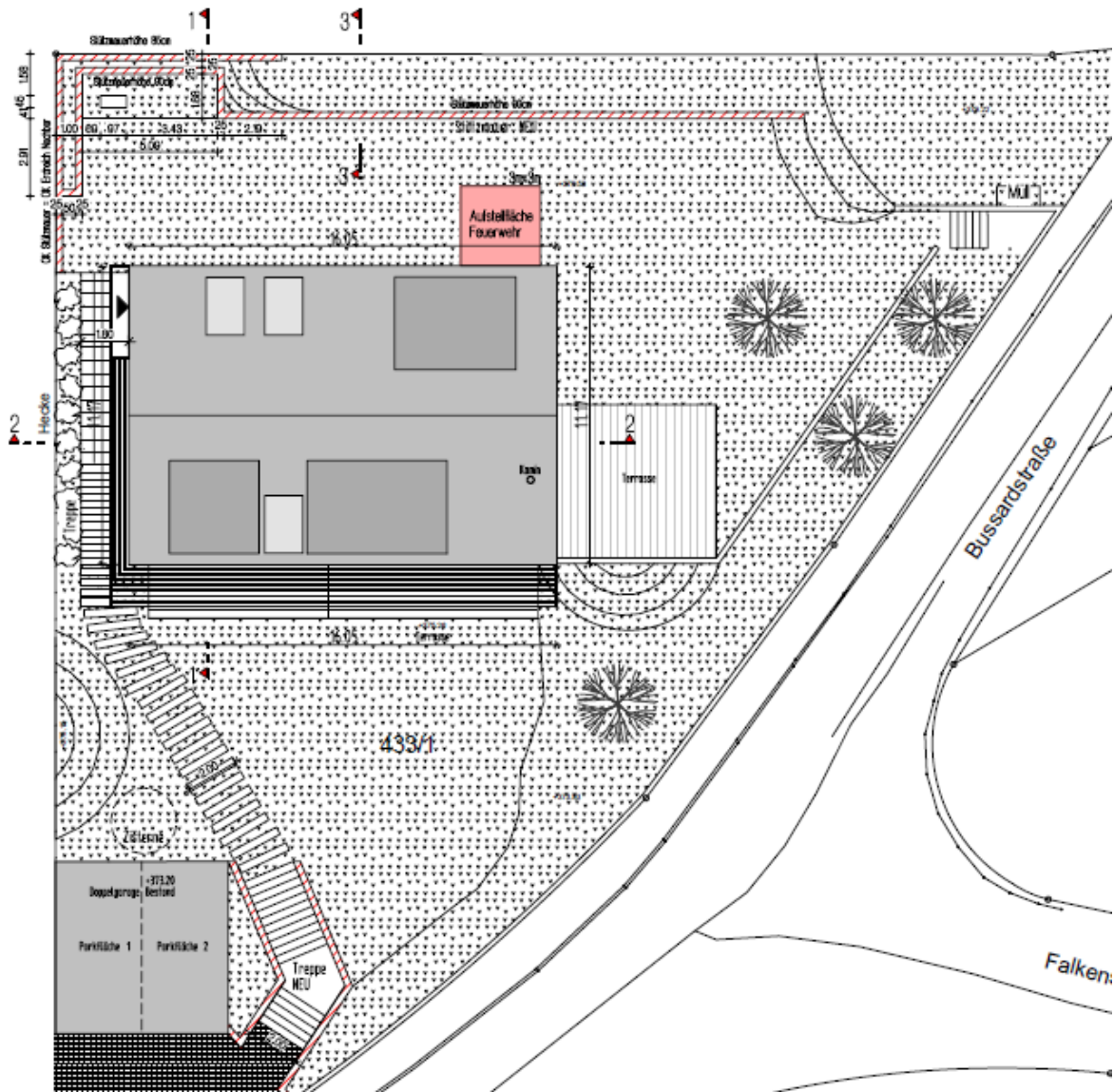
Durch die Umbaumaßnahmen wird im bestehenden Gebäude eine Einliegerwohnung geschaffen, für die gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde 1,5 Stellplätze bereitgestellt werden müssen. Da die bereits angelegten zwei Garagenstellplätze für die bestehende Wohnung diesen Mehrbedarf nicht abdecken, sollte aus Sicht der Verwaltung die Einrichtung eines zusätzlichen Stellplatzes gefordert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass
 - die im Nordosten des Gebäudes geplante Terrasse ohne Überdachung ausgeführt wird und auch zukünftig eine Überdachung unterbleibt
 - ein dritter Stellplatz hergestellt wird
 - als Ausgleich für die in Anspruch genommene nicht überbaubare Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum auf dem Grundstück gepflanzt wird.
2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.

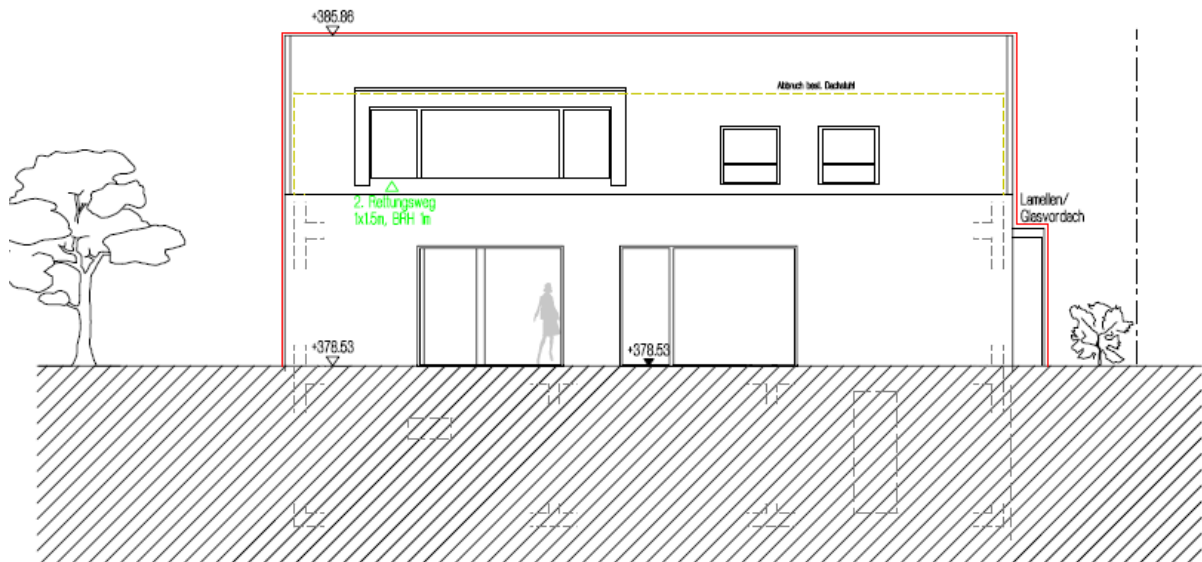


Übersichtsplan M.1:200

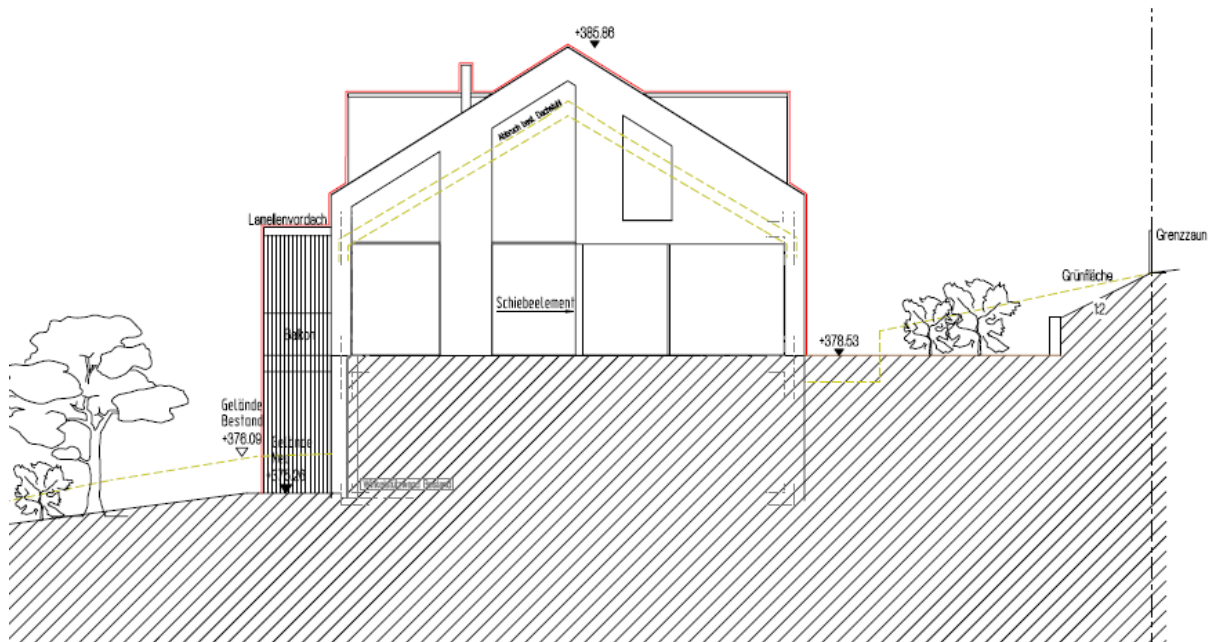


Doppelgarage	-373.20 Bestand
Parkfläche 1	Parkfläche 2

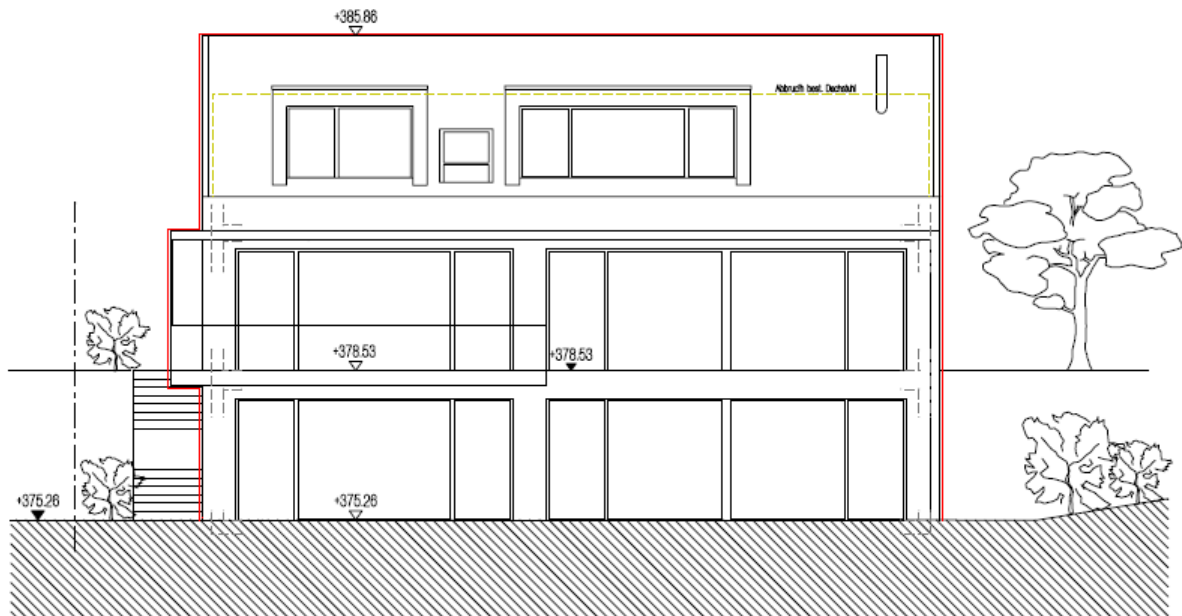
Ansicht Nord M.1:100



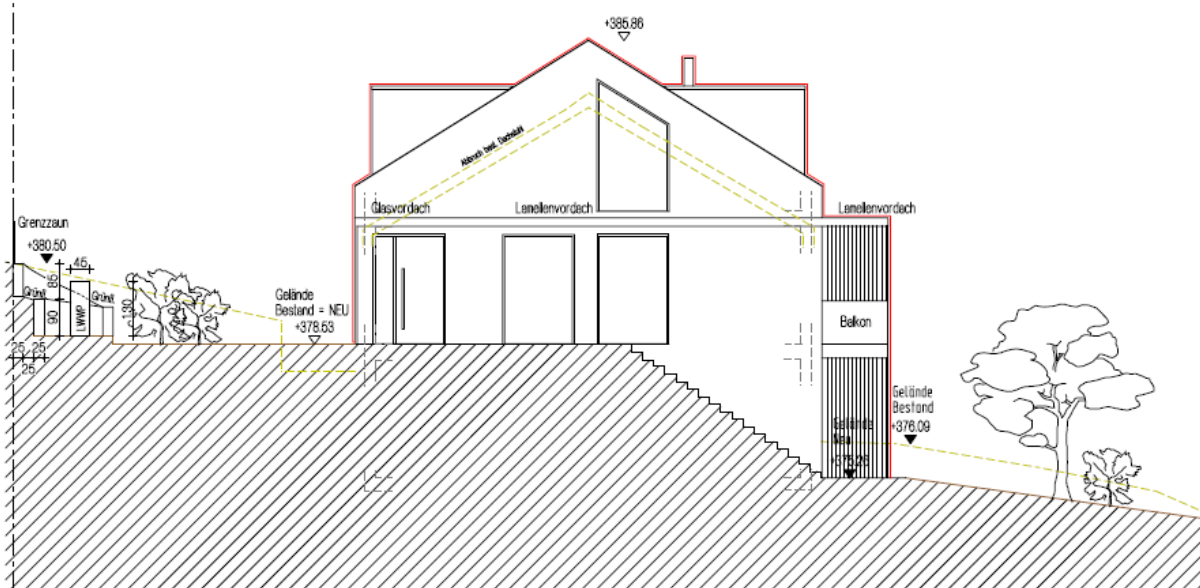
Ansicht Ost M.1:100



Ansicht Süd M.1:100



Ansicht West M.1:100



Verteiler:

1x Bauakte „Bussardstraße 9“