

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/007/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 15.02.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Umbau im bestehenden Wohngebäude Birkenstraße 12, Flst.Nr. 203 in Steinach

Die Antragstellerin plant den Umbau eines auf dem Grundstück Birkenstraße 12, Flst.Nr. 203 in Steinach bestehenden Wohnhauses, sowie den Anbau eines Balkons und die Herstellung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück. Das Wohngebäude besteht aus Untergeschoss, Hanggeschoss, Erdgeschoss und Galeriegeschoss. Durch die Hanglage liegen Untergeschoss und Hanggeschoss nach Süden hin frei, das Hanggeschoss teilweise auch nach Osten und Westen. Durch die Umnutzung von ehemals für Schwimmbecken, Fitness und Technik vorgesehene Räume sowie den Umbau des Treppenhauses werden vier separate Wohneinheiten geschaffen, die über eigene Zugänge im Außenbereich erreicht werden können.

Auf Ebene des Hanggeschosses soll nach Süden hin ein zusätzlicher Balkon mit Abmessungen von ca. 2,00 m x 3,60 m an das Gebäude angebaut werden. Ebenso wie der an dieser Gebäudeseite bereits bestehende, ca. 2,30 m vom Gebäude abstehende Balkon und Teile des Hauses liegt der neue Balkon den Planunterlagen zufolge vollständig in einer durch den Bauleitplan festgesetzten Bauverbotszone.

An der nördlichen Seite des Gebäudes sollen auf Ebene des Hanggeschosses zwei Abstellräume zu Bad und Küche umgenutzt werden, wodurch diese künftig als Wohnraum betrachtet werden müssen. Die beiden Räume überschreiten die nördliche Baulinie dabei bereits im Bestand um ca. 1,00 m.

An der nördlichen Grundstücksgrenze, entlang der Birkenstraße, sollen drei neue Stellplätze angelegt werden, die sich vollständig außerhalb der Baulinie und somit in der Vorgartenfläche befinden. Die bestehende Doppelgarage soll für die Nutzung durch die verschiedenen Wohneinheiten aufgeteilt werden. Dadurch ergeben sich insgesamt sechs Stellplätze, womit die in der Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen geforderten 1,5 Stellplätze pro Wohnung erfüllt werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bauleitplans „Linsenacker“ aus dem Jahre 1962. Die Überschreitung der Baulinie mit dem neuen Balkon um ca. 2,00 m nach Süden hin kann nach Ansicht der Verwaltung befreit werden, da die

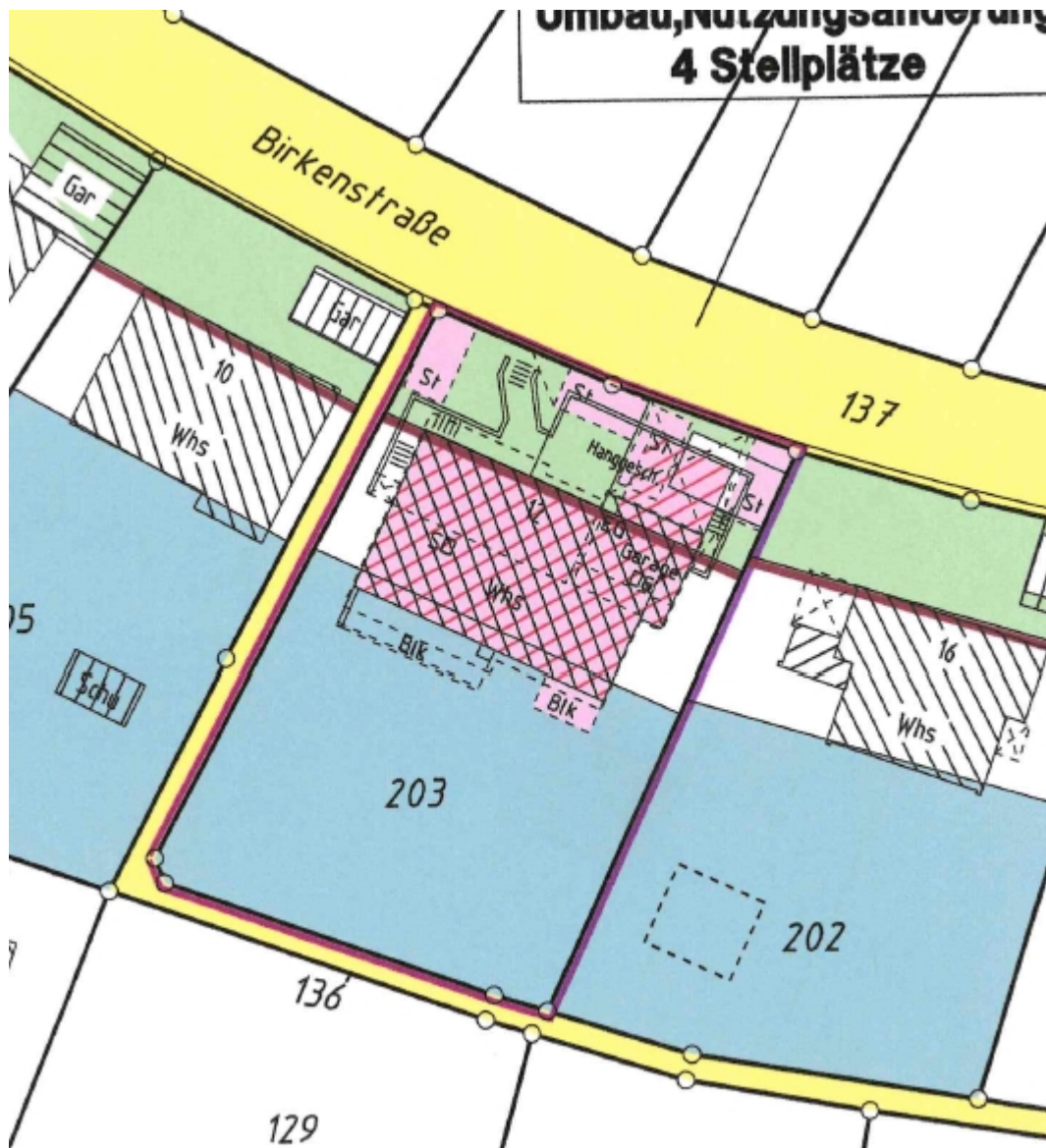
Überschreitung im Verhältnis zur Größe des Grundstücks gering ausfällt und mit dem bestehenden Balkon bereits tiefer in die Bauverbotszone gebaut wurde.

Auch die an der Birkenstraße geplanten Stellplätze sollten befreit werden, da ansonsten kein zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich ohne die Belastung der Birkenstraße durch parkende Fahrzeuge ermöglicht werden kann. Im Verhältnis zur südlich des Gebäudes vorhandenen Fläche des Grundstücks stellen auch hier die Stellplätze einen flächenmäßig kleinen Eingriff in die Vorgartenfläche dar und sind aufgrund der offenen Bauweise ohne Überdachungen auch städtebaulich vertretbar.

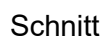
Die beiden Abstellräume auf Ebene des Hanggeschosses an der Nordseite des Gebäudes, die zu Wohnraum umgenutzt werden sollen, überschreiten die Baulinie zwar um ca. 1,00 m. Da diese jedoch bereits im Bestand vorhanden sind und vom Hang verdeckt unter der bestehenden Garage liegen, hat die Verwaltung auch hinsichtlich dieser Überschreitung keine Einwände und schlägt dem Bau- und Umweltausschuss daher die folgenden Beschlüsse vor.

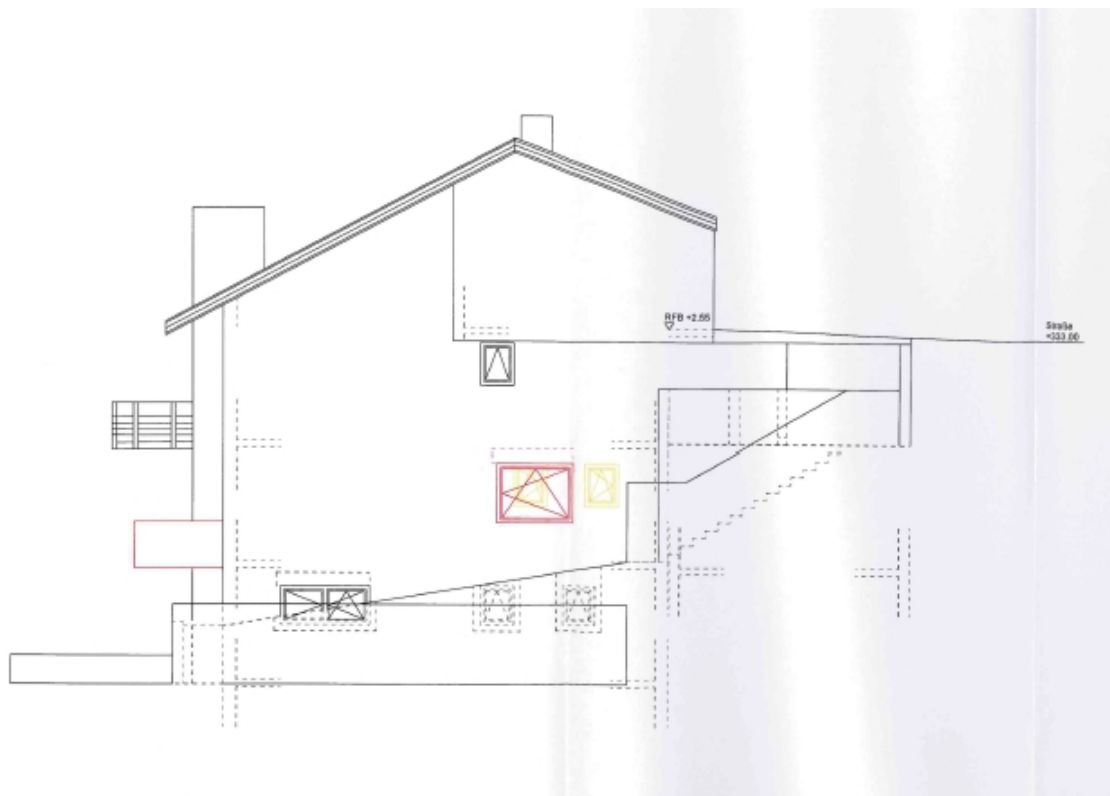
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit den Maßgaben erteilt, dass**
 - die geplanten Stellplätze aus einem wasserdurchlässigen Material hergestellt werden und**
 - als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Vorgartenfläche ein zusätzlicher einheimischer Laubbaum auf dem Baugrundstück zu pflanzen ist.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



Lageplan

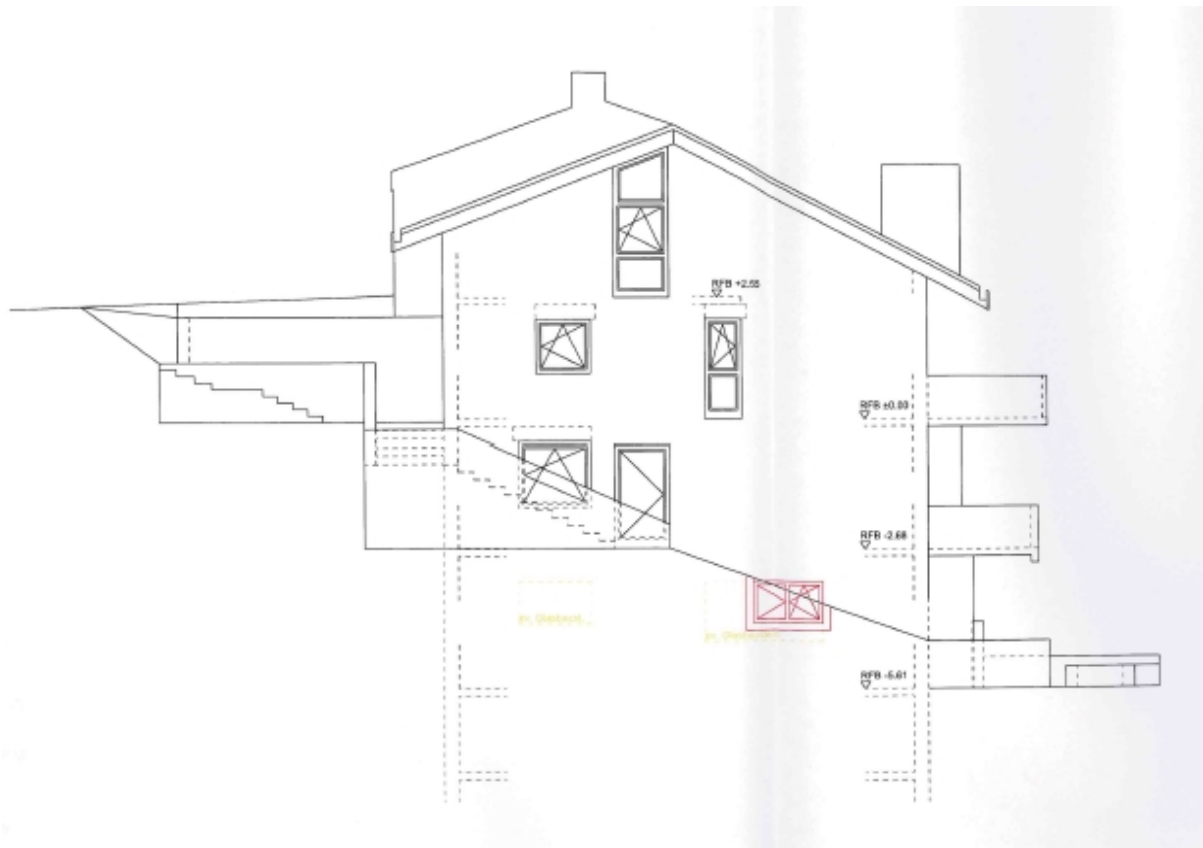




Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West

Verteiler:

1x Bauakte „Birkenstraße 12“