Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/113/2018	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 04.12.2018	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung

Berglen

Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Erweiterung des Wohnhauses im OG und DG durch Holzfertigbauvorbau sowie Erweiterung des Treppenhauses im EG auf dem Grundstück Boschstraße 17, Flst.Nr.760/6 in Steinach

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück Boschstraße 17 in Steinach östlich seines Wohnhauses im EG eine Treppenhauserweiterung vornehmen mit anschließendem Mülltonnenplatz sowie im OG einen Anbau errichten, auf welchem im DG eine Dachterrasse angelegt werden soll. Von dieser Dachterrasse kann durch eine Treppe eine weitere Terrasse mit einer Größe von 56 m² betreten werden, die auf dem Dach der bestehenden Lagerhalle entstehen soll. Im Anbau des OG soll sich zukünftig das zweite Kinderzimmer befinden. Das ehemalige zweite Kinderzimmer wird zu einem Hauswirtschaftsraum umgenutzt.

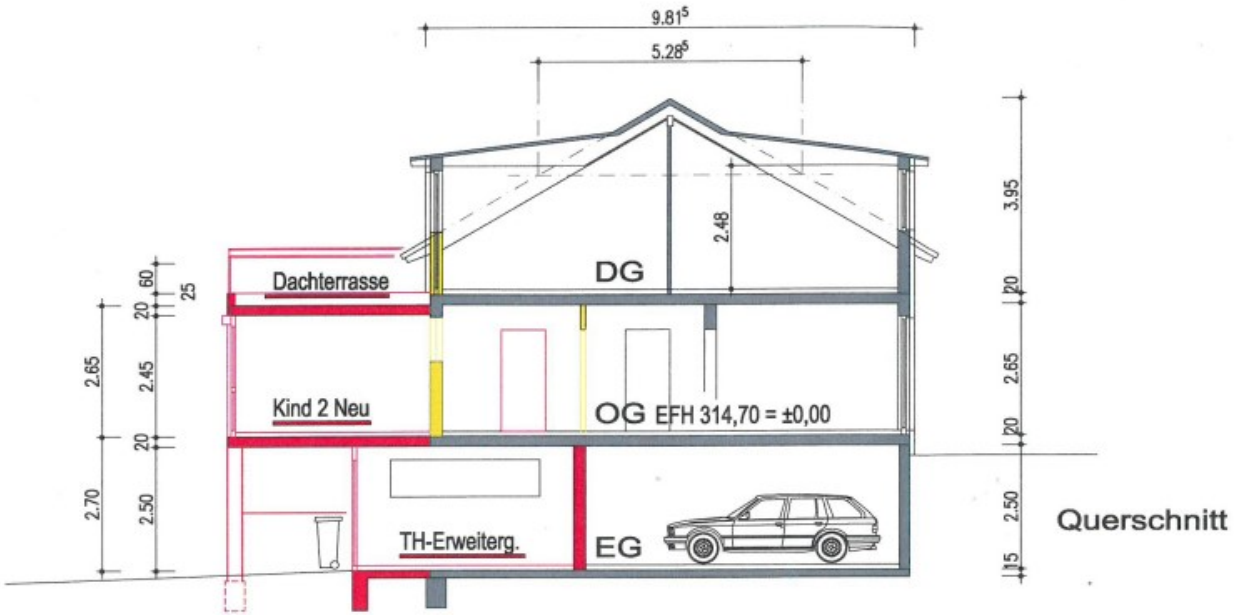
Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenhof – Änderung“ von 1998. Gemäß Ziffer 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen darf die Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen, wie bspw. Balkonen oder Vordächern, bis zu 2 m überschritten werden. Ausnahmen sind aber in begründeten Fällen zugelassen. Das Vorhaben überschreitet das Baufenster um 4 m (Grundfläche 32 m²). Des Weiteren ist gem. Ziffer 1.2 pro Betriebsgrundstück eine Wohnung mit max. 200 m² Wohnfläche zulässig. Das Vorhaben weist mit dem geplanten Anbau eine Wohnfläche von 219 m² auf. Darüber hinaus sind Flachdächer, die als Dachterrasse genutzt werden, gem. Ziffer 5.2 der örtlichen Bauvorschriften mit mind. 30 cm kulturfähigem Substrat aufzufüllen und teilweise mit Sträuchern zu bepflanzen. Dies hat der Bauherr nicht vorgesehen.

Im Gewerbegebiet Erlenhof wurden in den vergangenen Jahren bereits Befreiungen bzgl. der unüberbaubaren Grundstücksfläche sowie der zulässigen Wohnfläche erteilt. Zudem bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Aufgrund dessen schlägt die Verwaltung dem Bau- und Umweltausschuss vor, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

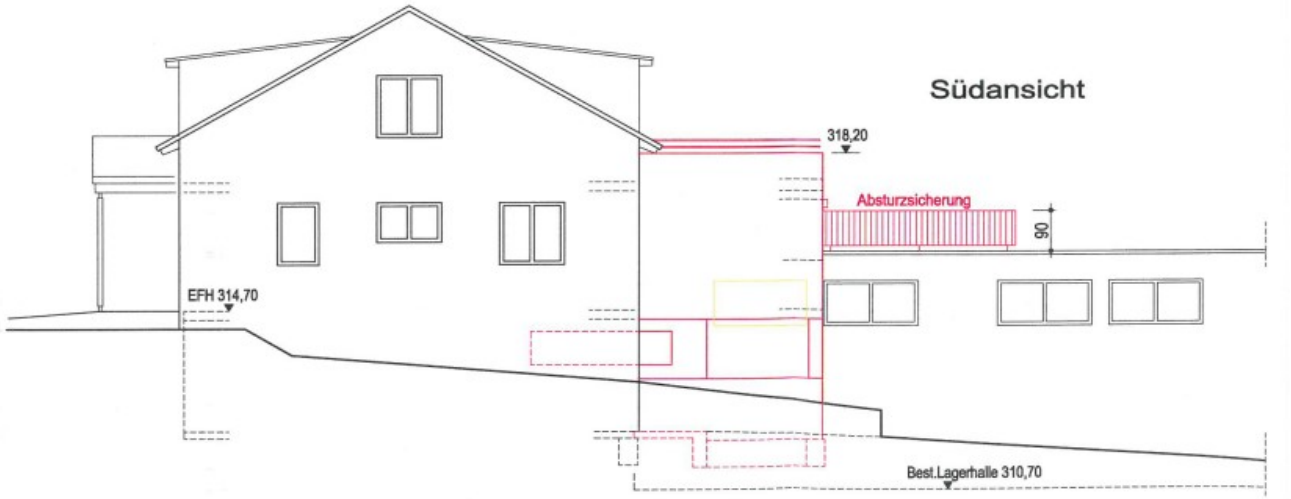
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

1. **Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 Abs. 1 in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass aufgrund der Überschreitung des Baufensters und der fehlenden Dachbegrünung zwei einheimische Laubbäume auf dem Grundstück zu pflanzen sind.**
2. **Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzer an das Baugrundstück zu.**

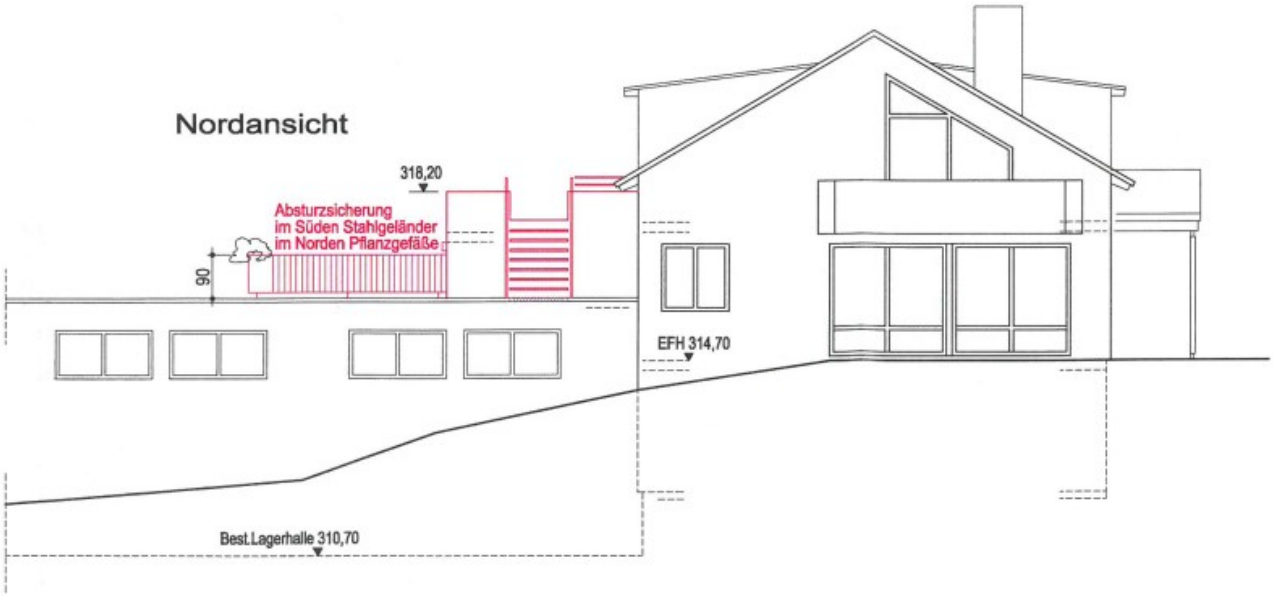
Lageplan



Querschnitt



Südansicht



Verteiler:

1 x Bauakte „Boschstraße 17“