

Vorlage Nr.: 2-BV/251/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 27.10.2021
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf energetische Sanierung, Umbau und Dachaufstockung eines Einfamilienhauses in der Röntgenstraße 2, Fl.Nr. 220/95

Beratungsfolge:

Datum Gremium

09.11.2021 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die energetische Sanierung, sowie den Umbau und die Dachaufstockung eines Einfamilienhauses in der Röntgenstraße 2, Fl.Nr. 220/95.

Geplant ist, das bestehende Gebäude komplett zu entkernen und eine energetische Sanierung durchzuführen. In diesem Zuge soll das bisher erdgeschossige Gebäude mit einem Nicht-Vollgeschoss aufgestockt werden. Im Erdgeschoss soll eine Einliegerwohnung entstehen. Teile des Erdgeschosses und das neue Obergeschoss sollen die zweite Wohneinheit darstellen. Die Gebäudemaße bleiben unverändert, es soll lediglich die Loggia auf der Südseite geschlossen werden. Das Dach des Gebäudes ist als Satteldach mit 32° Dachneigung mit jeweils einem Zwerchhaus auf jeder Seite geplant. Auf den Dächern der Zwerchhäuser sind Solaranlagen angedacht. In den Freiflächen ist der Bau eines Carports im südlichen Grundstücksbereich, einer Terrassenüberdachung (5,6 m x 3 m) über der Südterrasse, sowie eines Fahrradhauses (2,4 m x 4 m x 2,74 m) mit 6 Fahrradstellplätzen und eines offenen Stellplatzes im Westbereich des Grundstücks geplant. Die GRZ/GFZ nach BauNVO 1977 soll dann 0,28/0,54 betragen.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 79 „Am Egernfeld“ und der dazugehörigen 1. Änderung. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ/GFZ von 0,3/0,4 (entspricht einer GF von 234 m²), einen Bauraum für das Hauptgebäude, sowie einen Bauraum für eine Garage im Süden fest. Der Änderungsbebauungsplan setzt als Dachform ein Walmdach mit 32° Dachneigung und die Unzulässigkeit von zusätzlichen Wohneinheiten fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der GF/GFZ-Überschreitung, der Überschreitung des Bauraums durch das Fahrradhaus, die Terrassenüberdachung und den offenen Stellplatz und der Überschreitung des Garagenbauraums durch den Carport, sowie wegen der Errichtung eines Satteldaches anstelle eines Walmdaches und der zusätzlichen Wohneinheit beantragt.

Der Befreiung bezüglich der GF/GFZ-Überschreitung von 70,15 m² auf 304,15 m² (GFZ von 0,4 auf 0,54) kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da dies nur aufgrund der Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen erfolgt, was nach heutiger BauNVO nicht mehr nötig wäre und bereits in einem anderen Fall (Einsteinstraße 13, GFZ 0,5) in einer ähnlichen Größenordnung befreit wurde.

Den Befreiungen hinsichtlich der Bauraumüberschreitungen des Hauptgebäudes und der Überschreitung des Garagenbauraums kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da es sich hierbei um grundsätzlich genehmigungsfreie Nebenanlagen handelt.

Der Befreiung wegen der Änderung der Dachform von Walm- auf Satteldach kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da im Ursprungsbebauungsplan bereits Satteldächer vorgeschrieben wurden und deshalb im gesamten Planungsgebiet Satteldächer zu finden sind.

Der Befreiung zur Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da aus der Begründung zum Bebauungsplan die Festsetzung nicht erwähnt wird und daher nicht ersichtlich ist, wieso zusätzliche Wohneinheiten für unzulässig erklärt wurden. Zudem wurde dieser Befreiung auch auf dem Nachbargrundstück (Einsteinstraße 13) erteilt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf energetische Sanierung, Umbau und Dachaufstockung eines Einfamilienhauses in der Röntgenstraße 2, Fl.Nr. 220/95 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der GF/GFZ-Überschreitung, der Überschreitungen der Bauräume des Hauptgebäudes und der Garage, der Änderung der Dachform und der Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit wird erteilt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

- | | |
|----------|---------------------|
| Anlage 1 | Lageplan |
| Anlage 2 | BPlan |
| Anlage 3 | Freiflächenplan |
| Anlage 4 | Ansichten, Schnitte |