

Vorlage Nr.: 2-BV/386/2023
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 04.07.2023
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Umbau eines Hobbyraumes in eine zusätzliche Wohneinheit in der Blütenstraße 22, Fl.Nr. 1081/38

Beratungsfolge:

Datum Gremium

18.07.2023 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Umbau eines Hobbyraumes in eine zusätzliche Wohneinheit in der Blütenstraße 22, Fl.Nr. 1081/38.

Geplant ist, den im Kellergeschoss befindlichen Hobbyraum des Mehrfamilienhauses in ein Ein-Zimmer-Appartement (Wohnfläche: ca. 45 m²) umzubauen. Zur Belichtung und Belüftung, sowie für den zweiten Rettungsweg ist die im Bestand genehmigte Böschung an der südöstlichen Fassade vorgesehen. Um den Austritt aus der Böschung im Notfall zu gewährleisten, sollen Steighilfen installiert werden. Die Größe der Fensterfläche entspricht 1/8 der Grundfläche des Aufenthaltsraumes (2,88 m²). Damit sind die Voraussetzungen an einen Aufenthaltsraum (vgl. Art. 45 BayBO) erfüllt.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bebauungsplanänderung für das 1. Teilgebiet ostwärts B 11“ vom 18.07.1958. Es werden nach den aktuell vorliegenden Unterlagen keine Befreiungen vom Bebauungsplan benötigt.

Ein Stellplatznachweis wurde dem Antrag nicht beigelegt. Für die zusätzliche Wohneinheit sind ein KFZ- und ein Fahrradstellplatz nachzuweisen. Der fehlende KFZ-Stellplatz könnte aus Verwaltungssicht nur an der Nordgrenze des Grundstücks nachgewiesen werden. Hier befinden sich jedoch die fußläufige Erschließung zum Gebäude, sowie der Weg zu den Fahrradstellplätzen. Die Zugangssituation würde sich durch den Nachweis des KFZ-Stellplatzes in diesem Bereich verschlechtern. Aus Sicht der Verwaltung sollte hier eine Stellplatzabläse vereinbart werden. Im Falle der Beantragung einer Befreiung wegen der Errichtung eines Stellplatzes im Vorgarten sollte daher nicht in Aussicht gestellt werden. Der zusätzliche Fahrradstellplatz sollte bei den anderen Fahrradstellplätzen im Bereich des Haupteingangs (Nordfassade) nachgewiesen werden.

Auch ein Freiflächenplan wurde nicht eingereicht. Der Verwaltung ist bei der Bearbeitung zusätzlich aufgefallen, dass die im letztmals genehmigten Freiflächenplan geforderten zwei Bäume nicht gepflanzt wurden. Der Bauherr hat dies damit begründet, dass die Bäume an den entsprechenden Stellen aufgrund von Platzmangel nicht gut wachsen können. Vereinbart wurde nun, dass die beiden Bäume an anderer Stelle nachgewiesen werden und dass ein zusätzlicher Baum gepflanzt wird. Der Bauherr hat dies mündlich bestätigt, konnte aber den fehlenden Freiflächenplan bis zur Versendung der Beschlussvorlagen nicht vorlegen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben trotzdem zugestimmt werden, wenn die fehlenden Unterlagen (Stellplatznachweis und Freiflächenplan) entsprechend des Sachvortrags eingereicht werden. Sollten die fehlenden Unterlagen vor der Sitzung eingehen, werden diese als Tischvorlage verteilt.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Umbau eines Hobbyraumes in eine zusätzliche Wohneinheit in der Blütenstraße 22, Fl.Nr. 1081/38 zu erteilen. Der zusätzliche KFZ-Stellplatz ist abzulösen. Der fehlende Fahrradstellplatz ist nachzuweisen. Der Freiflächenplan mit Eintragung der drei Bäume, sowie der Stellplatznachweis sind nachzureichen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

- | | |
|----------|------------------------|
| Anlage 1 | Lageplan |
| Anlage 2 | Grundriss KG |
| Anlage 3 | Ansichten, Teilschnitt |