

Datum: 23.02.2016  
 Amt: Ortsbauamt  
 Verantwortlich: Laib, Ulrike  
 Aktenzeichen: 632.21  
 Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Siegenhof 15, Flst. 1405**  
 - Energetische Sanierung  
 - Umbau und Aufstockung eines bestehenden 1-Familien-Hauses

**Ausschuss für**                      **15.03.2016**                      **öffentlich**                      **beschließend**  
**Technik und Umwelt**

**Anlagen:**  
 Lageplan, M 1:500  
 Grundriss UG, M 1:100  
 Grundriss EG, M 1:100  
 Grundriss DG, M 1:100  
 Straßenabwicklung, M verkleinert  
 Schnitt A-A, M 1:100  
 Ansicht Nord-West, Schnitt B-B, M 1:100  
 Ansicht Süd-West, M 1:100

**Kommunikation:**  
 Priorität E: ./.

**Finanzielle Auswirkungen**                       Ja                       Nein

Ergebnishaushalt  
 Teilhaushalt:                      Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme  
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl Gesamt			

Einnahmen		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		

	üpl / apl		
	Gesamt		

### **Beschlussvorschlag:**

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenberg III – Erweiterung Teil II“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
3. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
  - 3.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen.
  - 3.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.

### **Sachdarstellung:**

Beantragt wird die Baugenehmigung für die energetische Sanierung, den Umbau und die Aufstockung des Wohnhauses Siegenhof 15, Flst. 1405.

Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Erweiterung der beiden Kinderzimmer im UG
- Anbau eines Büros im UG
- Errichtung eines Windfangs im EG
- Umbau und Erweiterung der Wohnräume im EG
- Anbau eines Kinderzimmers im EG
- Aufstockung und Umbau des Dachgeschosses
- Balkon auf Anbau im DG

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 26.01.1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Siegenberg III – Erweiterung Teil II“. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme des Vorgartenbereichs mit dem Windfang
- Terrasse im UG liegt teilweise im Bauverbotsbereich (nicht im Landschaftsschutzgebiet)
- Dachvorsprung an der Vorderseite des Hauses ist 0,80 Meter statt 0,50 Meter laut Bebauungsplan
- Traufhöhe an der Rückseite des Hauses ist 7,50 Meter statt 5,60 Meter laut Bebauungsplan
- Kniestock darf laut Bebauungsplan maximal 0,20 Meter Höhe haben, geplant sind vorne 1,00 Meter und hinten 2,30 Meter

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichungen neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Neben der energetischen Sanierung des Mitte der Sechziger Jahre errichteten 1- Familien - Wohnhauses möchte der Bauherr durch die geplanten An- und Umbauten die Wohnqualität den heutigen Anforderungen einer Familie anpassen.

Mit der Aufstockung des Daches und der damit einhergehenden Überschreitung der Kniestock- und Traufhöhen kann die bisher brachliegende Fläche als Elternschlafzimmer mit Bad genutzt werden.

Durch den nach hinten versetzten Dachfirst wird sich das Gebäude Siegenhof 15 nach der Aufstockung aus städtebaulicher Sicht in die Umgebungsbebauung einfügen.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenberg III – Erweiterung Teil II“ ist eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, das für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenberg III – Erweiterung Teil II“ notwendige Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.