

Datum: 19.05.2023
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

**Bauantrag
Fürstenstraße 59, Flst.1077/10
- Aufstockung auf bestehendes Wohnhaus**

**Ausschuss für 11.07.2023 öffentlich beschließend
Technik und Umwelt**

Anlagen:
Lageplan v. 11.04.2023, M 1:500
Schnitt v. 21.03.2023, M 1:100
Ansicht Nord v. 21.03.2023, M 1:100
Ansicht Ost v. 21.03.2023, M 1:100
Ansicht Süd v. 21.03.2023, M 1:100
Ansicht West v. 21.03.2023, M 1:100

Kommunikation:
Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Ergebnishaushalt Investitionsmaßnahme
Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag:

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

Auswirkungen auf das Klima: Ja Nein

+2 +1 0 -1 -2

Begründung:

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.
3. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fürstenstraße“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 4.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.
Die Entwässerung ist nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.
 - 4.2 Die Dachfläche des Gebäudes, ausgenommen der Dachterrasse, ist zusätzlich dauerhaft extensiv mit einer standortgerechten Gräser- Kräutermischung zu begrünen.
 - 4.3 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.4 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.

erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Aufstockung auf das bestehenden Wohnhaus Fürstenstraße 59, Flst. 1077/10.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fürstenstraße“, rechtskräftig seit 03.08.2007, in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Mit dem Bauvorhaben wird in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstoßen:

- Gebäudehöhe (GBH) 8,80m - lt. Bebauungsplan 8,70 m.
- Flachdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

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

Geplant ist, durch eine Aufstockung des bestehenden Wohnhauses zusätzlich benötigte Wohnfläche zu gewinnen.

Der maßgebende Bebauungsplan „Fürstenstraße“ lässt eine 3-geschossige Bebauung zu. Die Gebäudehöhe ist mit 8,70 m festgesetzt. Eine Befreiung von der Gebäudehöhe (GBH) wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher nicht erteilt.

Allerdings wird mit dem Bauvorhaben, welches eine Firsthöhe von 270,80 m hat, die laut Bebauungsplan insgesamt mögliche Höhe von 270,85 m nicht überschritten, da die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Bestandsgebäudes Fürstenstraße 59 niedriger ist, als der Bebauungsplan maximal zulässt.

Aus städtebaulicher Sicht sollte in Ausnahmefällen wie diesem, die Aufstockung eines Bestandsgebäudes, ausnahmsweise durch eine Befreiung von der Gebäudehöhe ermöglicht werden, wenn die insgesamt mögliche Höhe nicht überschritten wird.

Bei Neubauvorhaben sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich EFH und GBH einzuhalten.

Geplant ist eine aufgeständerte PV-Anlage.

Da heutzutage die technischen Möglichkeiten zur Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung bestehen, wird die zusätzliche Dachbegrünung gefordert.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fürstenstraße“ 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, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.