

Datum: 26.05.2023  
Amt: 60 - Ortsbauamt  
Verantwortlich: Franke, Ulrike  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang:

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Geishaldenweg 17, Flst.1606/8**  
**- Energetische Sanierung**  
**- Um- und Anbau best. Wohnhaus**

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

**Anlagen:**  
Lageplan v. 10.05.2023, M 1:500  
Grundriss EG v. 10.05.2023, M 1:100  
Ansicht Süd-Ost v. 10.05.2023, M 1:100  
Ansicht Süd-West v. 10.05.2023, M 1:100  
Ansicht Nord-West v. 10.05.2023, M 1:100  
Ansicht Nord-Ost v. 10.05.2023, M 1:100

**Kommunikation:**  
Priorität E: ./.

**Finanzielle Auswirkungen:**  Ja  Nein

Ergebnishaushalt  Investitionsmaßnahme  
Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag:

	<b>Ausgaben in €</b>	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	<b>Einnahmen in €</b>	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 notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geishaldenweg-Lützelbachstraße“ 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. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen. Die Entwässerung ist nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.
  - 4.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
  - 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 bereits erfolgte energetische Sanierung und den Um- und Anbau des bestehenden Wohngebäudes auf dem Flurstück Nummer 1606/8, Geishaldenweg 17.

Das 2-Familienhaus wurde ringsum und auch das Dach wärmegeklämt.

Innerhalb des Wohngebäudes der Gebäudeklasse 1 wurden Wände abgebrochen und eine Treppe eingebaut.

Im Erdgeschoss wurde der Balkon durch Schließung der Außenwand zu einem Wintergarten. Die Brüstungen des Balkons und im Wohnbereich wurden durch bodentiefe Fenster ersetzt. Eine im Essbereich vorhandene schräge Außenwanddecke wurde abgebrochen und als rechtwinklige Ecke nach außen ausgebaut. Das Dach darüber ist in diesem Bereich bereits Bestand, sodass durch den Ausbau der Ecke nicht zusätzliche Fläche im Vorgartenbereich überbaut wurde.

Im Dachgeschoss wurde durch den teilweisen Abbruch einer Außenwand die bestehende Loggia geöffnet.

Nachdem Bedenken geäußert wurden, sollen die im Zuge der energetischen Sanierung und den Um- Anbauten erfolgten baulichen Veränderungen nachträglich baurechtlich überprüft und, soweit erforderlich, legitimiert werden.

Verfahrensfrei sind gemäß § 50 Absatz 1 Anhang Nr.2 der Landesbauordnung (LBO):

- Maßnahmen der Wärmedämmung,
- Änderung tragender und aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1+2,
- Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden,
- Sonstige unwesentliche Änderungen an oder in Anlagen.

Nach § 50 Abs.5 LBO müssen aber auch verfahrensfreie Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Geishaldenweg-Lützelbachstraße“, genehmigt am 02.12.1959.

Die bauliche Maßnahme verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der Baulinie und Inanspruchnahme des Vorgartenbereichs durch den Ausbau im Erdgeschoss.

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.

Der im Vorgartenbereich und außerhalb der Baulinie bereits vorhandene Vorbau des Wohngebäudes Geishaldenweg 17 wurde durch den Ausbau der Ecke im Erdgeschoss geringfügig erweitert.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geishaldenweg - Lützelbachstraße“ 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 der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.