

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 19.01.2021
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	01.02.2021	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Antrag auf Baugenehmigung; Umbau eines bestehenden Zweifamilienhauses mit Anbau und Errichtung von Dachgauben auf Flur- Nr. 1598/4 Gemarkung Altdorf in der Wallensteinstraße, Altdorf

Lage: Im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 12 A (Tektur 1) „Hinter der Schule“

Vorhaben: Umbau eines bestehenden Zweifamilienhauses mit Anbau und Errichtung von Dachgauben

Das bestehende Gebäude soll nach Süden hin auf der ganzen Breite um 2,77 m durch Anbau verlängert werden. Es entsteht keine zusätzliche Wohnung. Die im Norden und Süden genehmigten Dacherker (Baugenehmigung vom 16.07.1997) wurden nicht errichtet. Im Rahmen der damaligen Baugenehmigung wurde bereits eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Länge der Dachaufbauten (Süden 5,4 m, Norden 5,3 m) erteilt.

Nunmehr sollen auf Nord- und Südseite Dacherker errichtet werden. Die Länge der beantragten Erker beträgt im Norden 6,35 m und im Süden 2 x 3,12 m (gesamt 6,24 m) bei einer bestehenden Dachneigung von 30°. Laut Bebauungsplan sind Dacherker bis max. 1/3 der Trauflänge (= 3,68 m) zulässig. Durch die geplanten Dachaufbauten wird das Dachgeschoss zum Vollgeschoss. Hinsichtlich der Höhe des Gebäudes ergeben sich jedoch keine Änderungen.

Da durch das beantragte Bauvorhaben keine zusätzliche Wohnung entsteht, ist auch die Schaffung weiterer Stellplätze nicht notwendig. Es werden jedoch 2 neue Stellplätze geschaffen (einer davon als Ersatz für einen weggefallenen Stellplatz).

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind erforderlich und auch beantragt:

Festsetz. B-Plan	Befreiung	Bemerkung
Max. 2 Vollgeschosse	DG als 3. Vollgeschoss	Hinsichtlich Dachneigung und Höhe des Gebäudes ergeben sich keine Änderungen, daher nur „rechnerisch“
Dachaufbauten bis max. 1/3 Trauflänge (= 3,68m) zulässig	Dachaufbauten im Süden 6,35 m, im Norden 6,24 m	Befreiung wurde bereits mit Baugen. V. 16.07.1997 erteilt.

		Des Weiteren wurde auch für das östl. Nachbargebäude eine entsprechende Befreiung baurechtl. genehmigt
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.	Die geplanten Stellplätze Nr. 3 und 4 liegen außerhalb der festgesetzten Flächen	Die für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen sind bereits durch die vorh. Doppelgarage belegt.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den notwendigen und beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und erteilt gemäß § 36 Abs. 1 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Umbau eines bestehenden Zweifamilienhauses mit Anbau und Errichtung von Dachgauben auf dem Grundstück Flur- Nr. 1598/4 der Gemarkung Altdorf in der Wallensteinstraße Altdorf. Ebenso wird das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Dachgeschosses als Vollgeschoss, der Überschreitung der geplanten Erker im Süden und Norden um mehr als 1/3 der Trauflänge, sowie der Anordnung der Stellplätze außerhalb der dafür festgesetzten Flächen erteilt. Die im Prüfvermerk der Stadtwerke Altdorf GmbH vom 10.12.2020 gemachten Auflagen sind einzuhalten und zu beachten, ebenso wie die Auflagen der Fachbehörden.