

## Sitzungsvorlage Nr. 1321/2017



|                            |                                         |               |               |
|----------------------------|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Federführendes Amt:</b> | Bauamt                                  |               |               |
| <b>Behandlung</b>          | <b>Gremium</b>                          | <b>Termin</b> | <b>Status</b> |
| Anhörung                   | Ortschaftsrat Schlechtbach              | 15.03.2017    | öffentlich    |
| Entscheidung               | Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt | 21.03.2017    | öffentlich    |

### **Umbau bestehendes Wohnhaus, Abbruch Garage, Anlegung von Stellplätzen, Obere Au 8 in Schlechtbach**

#### **Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen der Gemeinde für den Umbau des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Obere Au 8 wird hergestellt, sofern

- kein drittes Vollgeschoss entsteht;
- die erforderliche Zahl von Stellplätzen nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde nachgewiesen werden und
- das Flachdach des Fahrradunterstandes begrünt wird.

#### **Sachverhalt**

Die im Jahr 2002 erteilte Baugenehmigung für den Um- und Anbau des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Obere Au 8 ist erloschen, weil die Bauarbeiten mehr als drei Jahre unterbrochen waren. Das Erd- und Obergeschoss sind erstellt, allerdings fehlt das Dachgeschoss komplett.

Inzwischen ist ein Baugesuch für ein Fünffamilienhaus mit sechs Stellplätzen eingegangen. Die Außenwände des Rohbaus werden gedämmt. Das Wohnhaus wird dadurch 18,40 m lang und 13,76 m / 9,04 m breit. Vorgesehen ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 34 Grad mit zwei Flachdachzwerchgiebel auf der Südseite und einem Flachdachzwerchgiebel sowie einer Flachdachgaube auf der Nordseite. Die bisherige Firsthöhe erhöht sich von 9,055 m auf 9,85 m. Die Garage auf der nördlichen Grundstücksgrenze wird abgebrochen und anstelle der Garage an der südlichen Grundstücksgrenze wird ein 6,50 m langer und 3 m breiter geschlossener und daran anschließend ein 2,10 m langer und 4,89 m breiter offener Fahrradunterstand mit Flachdach errichtet.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Au II“ aus dem Jahr 1969. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend mit zwei festgelegt. Die Traufhöhe darf maximal 6 m betragen (Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut). Vorgeschrieben sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22 bis 30 Grad.

Das Baufenster wird mit dem Wohnhaus und den angebauten Terrassen / Balkonen sowie dem Fahrradunterstand überschritten. Des Weiteren sind für die Gebäudehöhe und die Dachneigung Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Die vorhandene Entwässerung wird nicht geändert.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Bereits beim ursprünglichen Baugesuch aus dem Jahre 2002 war das Gebäude mit einer Traufhöhe von 6,60 m geplant. Die Anhebung der anderen Dachseite auf das gleiche Niveau ist vertretbar. Ebenso die Baugrenzenüberschreitung und die Abweichung bzgl. der Dachneigung. Durch die Erhöhung der Traufe und den Einbau der Zwerchgiebel darf jedoch kein drittes Vollgeschoss entstehen.

Außerdem müssen die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Des Weiteren sollte das Flachdach des Fahrradunterstandes überdacht werden.

Anlage/n:  
1 Lageplan, 1 Schnitt, 4 Ansichten