

**Sitzungsvorlage Nr. 1644/2018**



<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	05.09.2018	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	11.09.2018	öffentlich

**Bauvoranfrage: Um- und Ausbau best. Wohnhaus, Anbau Carport, Gartenäckerstraße 16, in Michelau**

**Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Anbau in der Vorgartenfläche auf dem Flurstück Gartenäckerstraße 16 in Michelau, wird nicht in Aussicht gestellt.
2. Das Einvernehmen für den Um- und Ausbau des Dachgeschosses, den Anbau des Balkons sowie eines Carports (max. 6,00 x 6,00 m) in der Vorgartenfläche wird in Aussicht gestellt. Das Dach des Carports ist zu begrünen.
3. Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser entweder über eine Retentionszisterne oder durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

**Sachverhalt**

Geplant ist, das bestehende Wohnhaus um- und auszubauen. Ostseitig soll ein neuer Anbau von 4,50 x 9,00 m mit darunter liegendem Carport errichtet werden.

Die Wohnräume im Erdgeschoss bleiben unverändert.

Das vorhandene Dachgeschoss wird komplett abgebrochen und anschließend neu aufgebaut mit einem Anbau bzw. Erweiterung Richtung Straße (Nordost).

Um die erforderlichen Raumhöhen und die optimale Wohnflächennutzung zu erreichen, muss der First versetzt und zwei Schleppdachgauben eingebaut werden. Die ursprüngliche Dachneigung und die Firsthöhe werden beibehalten.

Der Anbau soll im EG als Carport genutzt werden, das DG erhält hier zwei zusätzliche Zimmer (Kinderzimmer). Des Weiteren ist an der Traufseite Richtung Südwest ein neuer großer Balkon (8,00 x 2,50 m) im DG mit einer Grundfläche von 22,00 m<sup>2</sup> und eine Wendeltreppe vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenäcker“, aus dem Jahr 1957. Die überbaubare Fläche ist durch Baufenster festgelegt.  
Der geplante Anbau steht im Bereich des Vorgartens / außerhalb der Baulinie.  
Es ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Um- und Ausbau des Wohnhauses, sowie die geplanten Dachgauben entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Da jedoch mit der Errichtung des Anbaus die Baugrenze überschritten wird, ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Nach § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Der geplante Anbau liegt vollständig in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. In diesem Umfang sind die Grundzüge der Planung berührt. Insbesondere sind, im Geltungsbereich des Bebauungsplans, noch keine vergleichbaren Überschreitungen vorhanden.

Vorstellbar ist eine Befreiung für die Errichtung eines Carports in der Vorgartenfläche. Das Dach des Carports ist in diesem Falle zu begrünen.

Anlage/n:  
Lageplan, Schnitt, Ansichten