stadterbach
Die junge Donaustadt

Sachbearbeitung	Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum	21.04.2021
Geschäftszeichen	632.6/2021-025

Beschlussorgan	Technischer Ausschuss	öffentlich	Sitzung am 03.05.2021

BV 051/2021

Betreff: **Baugesuche**
Erbach, Lindenstraße 7
Anbau an ein bestehendes Wohnhaus,
Umau Einfamilienhaus in ein Zweifamilienhaus
Befreiung

Anlagen:
Anlage 0: Übersichtslageplan
Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: UG
Anlage 3: OG
Anlage 4: Schnitte
Anlage 5: Ansichten

Beschlussvorschlag

1. Den Befreiungen vom Bebauungsplan „Käppelesberg-Hundsrücken“ hinsichtlich
   - Dachform und Dachneigung
   - UG-Ausbau
   wird zugestimmt.

2. Den im Einmündungsbereich Wagnerstraße/Lindenstraße geplanten zwei Stellplätzen wird aus verkehrssicherheitsgründen nicht zugestimmt.

3. Dem Bauvorhaben wird, soweit alle Stellplätze in verkehrssicherer Lage hergestellt werden, das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	☐ ja ☒ nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:	☐ ja ☒ nein

2. Sachdarstellung

Das beantragte Bauvorhaben liegt in Hanglage. Der Bauherr beantragt im UG (in Richtung Westen) den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus. Der Anbau soll als eingeschossiger Flachdachanbau realisiert werden. Weiter beantragt der Bauherr den Umbau des Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus. Geplant ist die zusätzliche Ausweisung von 3 Stellplätzen wobei 2 Stellplätze direkt im Einmündungsbereich Wagnerstraße/Lindenstraße geplant sind (siehe Anlage 3).

Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) weist für das Baugrundstück eine eingeschossige Bauweise aus. Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gilt folgendes (Auszug aus dem Bebauungsplan):

§ 6 Dachform und -Neigung:
Zugelassen sind Satteldächer mit nachstehenden Dachneigungen:
bei Erdgeschoßausbau ca. 25°
bei Erdgeschoß und 1 Obergeschoß ca. 33°
bei Erdgeschoß und Dachgeschoßausbau ca. 46°
bei Erd-, Ober- mit Dachgeschoßausbau ca. 46°
Für eingeschossige Wohnbauten (nur EG-Ausbau) sind, falls die einheitliche Ausführung entlang des Straßenzuges gesichert ist, Flachdächer möglich.

Hinweis: Der Anbau erfolgt im UG.

§ 8 UG-Ausbau:
Der Ausbau des Kellergeschosses als Wohnraum kann gemäß Art. 94 WBO bei Hangbauten ab ca. 15% Geländegefälle und auch dort nur nach der Talseite zu – gestattet werden.

Hinweis: Der Anbau erfolgt nicht zur Talseite (Süden), sondern nach Westen.

Nachdem der geplante Anbau innerhalb der Baugrenze liegt, dieser im Verhältnis zum Hauptbaukörper ein untergeordnetes Nebengebäude darstellt, im EG (Anbau) bzw. für Garagen grundsätzliche Flachdächer zulässig wären und das Bauvorhaben der Nachverdichtung im Innenbereich dient, schlägt die Verwaltung vor, den notwendigen Befreiungen von § 6 und § 8 der textlichen Festsetzungen zuzustimmen.

Nach Rücksprache mit der örtlichen Straßenverkehrsbehörde stellen die 2 im Einmündungsbereich der Wagnerstraße/Lindenstraße geplanten Stellplätze eine Verkehrsgefährdung dar und können an der geplanten Stelle so nicht zur Ausführung kommen.