

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 23.08.2023

Änderung der Erweiterung eines Mehrfamilienhauses um 1 Wohneinheit, mit dem Anbau einer unterkellerten Garage, Ottostr. 11, Fl.-Nr. 216/13

I. Vortrag

Im September 2019 wurde der Erweiterung durch einen Anbau an den Bestand (siehe 3455/2019, BauAV 2019/50) das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Einer Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung wegen der Errichtung von 2 Stellplätzen im Vorgartenbereich wurde zugestimmt. Es gibt hier keinen Bebauungsplan. Die Beurteilung richtete sich somit nach § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem WA, in welchem Wohnen allgemein zulässig ist.

Der Antragsteller beantragt nun den Anbau einer unterkellerten Garage. Einer von 2 geplanten Stellplätzen soll durch eine unterkellerte Garage ersetzt werden, der zweite erforderliche Stellplatz wird im Stauraum der Garage untergebracht.

An den Grundflächen und Geschossflächen des Neubaus und des Bestandsgebäudes ändert sich nichts.

<i>Grundstücksgröße</i>	<i>640 m²</i>	
<i>E + D (kein VG)</i>		
<i>GR I Gebäude Neubau</i>	<i>127,26 m²</i>	
<i>GR I Gebäude Bestand</i>	<i>147,47 m²</i>	
<i>GR I gesamt</i>	<i>274,73 m²</i>	<i>= 0,43 GRZ</i>
<i>GF Gebäude Neubau</i>	<i>127,26 m²</i>	
<i>GF Gebäude Bestand</i>	<i>275,67 m²</i>	
<i>GF gesamt</i>	<i>402,93 m²</i>	<i>= 0,63 GFZ</i>

Zusätzliche Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauNVO
GR II Garage unterkellert neu 18,12 m²

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Zudem wird beantragt, auf die Erhöhung des Wintergartens zu verzichten. Diese war ursprünglich als optische Verbindung zwischen Bestandsgebäude und Erweiterungsanbau gefordert. Aufgrund der erhöhten Energiekosten wegen des Ukrainekrieges hat sich der Antragsteller entschlossen, den Wintergarten nicht zu erhöhen. Um trotzdem eine optische Verbindung zwischen den beiden Gebäuden sicherzustellen, werden entsprechende Flugbalken eingezogen.

Eine optische Verbindung der beiden Gebäude kann aus Sicht der Verwaltung auch durch das Einziehen von Flugbalken zwischen dem Neubau und dem Bestandsgebäude erzielt werden.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beschließt, dem Antrag auf Änderung der Erweiterung eines Mehrfamilienhauses um eine Wohneinheit, Ottostr. 11, Fl.-Nr. 216/13, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Der geänderten optischen Verbindung zwischen Neubau und Bestandsgebäude durch Flugbalken wird zugestimmt.

Der Errichtung einer Garage mit Unterkellerung statt eines Stellplatzes und dem zweiten Stellplatz im Stauraum der Garage wird zugestimmt.