



Amt: Bauamt
Kalotai, Thomas

Beschlussvorlage (Nr. 2018-0096)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	09.07.2018

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Nutzungsänderung der bisher nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume im DG zur Erweiterung und Neubau einer Garage auf dem Baugrundstück Lindenstraße 4, Flst. Nr. 2482

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 34, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Der beantragten Befreiung wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Bauherrin: Kuhlmay Beate, Brühl

Die Bauherrin plant die Nutzungsänderung der bisher nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume im Dachgeschoss zur Erweiterung und den Neubau einer Garage auf dem Grundstück Lindenstr. 4, Flst.Nr. 2482. In diesem Zusammenhang stellt sie wegen der geplanten Überschreitung der maximalen Länge der Grenzbebauung durch eine weitere Garage eine **Befreiung** von den Vorschriften der LBO (§ 6 – Abstandsflächen in Sonderfällen). Die drei Bestandsgaragen überschreiten mit 9,90 m Länge bereits die maximale Länge von 9,0 m. Mit der 4. Garage sind dies insgesamt 12,91 m, sodass dann eine Überschreitung von 3,91 m vorliegt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Gartenstrasse“ vom 26.04.1960. Dieser regelt lediglich die Bau- und Straßenfluchten und ist deshalb nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Ferner sind durch den Bauantrag folgende Veränderungen vorgesehen:

- Ausbau des Dachgeschosses mit insgesamt drei Gauben (weniger als 70 % der Gebäudebereite) zu einer neuen Wohneinheit (3-Zimmer-Wohnung mit Dachbalkon und einer Gesamtgröße von 89,96 m²).
- Dachgeschoss wird zum Vollgeschoss
- Das bisher genehmigte 3-Familienhaus wird zum 4-Familienhaus

- Durch die neue Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, allerdings wird nur einer davon in Form einer Garage (ca. 6,0 m x 3,01 m) nachgewiesen. Nach § 37 Abs. 3 LBO sind bei Nutzungsänderungen Stellplätze und Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass infolge der Änderung die zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufgenommen werden können. Eine Abweichung von dieser Verpflichtung ist zuzulassen u.a. bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau des Daches, wenn die Baugenehmigung mindestens fünf Jahre zurückliegt und die Herstellung auf dem Baugrundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.
- Es wird ein Kinderspielplatz und ein überdachter Fahrradabstellplatz auf dem Gartengrundstück nachgewiesen
- Nach der Umbaumaßnahme ist die Dachhaut mit dem Objekt Lindenstraße 2 gleichhoch

Es liegt die schriftliche Zustimmungserklärung von drei Nachbarn vor, der noch fehlende Angrenzer (Flst.Nr. 1457) hat wohl mündlich seine Zustimmung gegenüber der Bauherrin erklärt, wurde aber im formellen Anhörungsverfahren benachrichtigt.

Die Gemeindeverwaltung spricht seine Zustimmung zum Bauvorhaben und der beantragten Befreiung aus, insbesondere auch zur Schaffung von neuem Wohnraum.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss