

Vorlage an den TECHNISCHEN Ausschuss

TOP 3

zur Sitzung am: 30.06.2020

geplant ist: Abbruch der Scheune und Umbau des Einfamilienwohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses
 auf dem Flurst. Nr.: 117/2
 der Gemarkung: Bleibach

im Geltungsbereich des § 34 BauGB – unbeplanter Innenbereich

Prüfung des Bauantrages

Allgemeines	ja	nein
Ablauf Angreneranhörung		X
Einwände von Angrenzern		
Baulast		
Bebauungsplan (§ 30 BauGB)		X
Innenbereich (§ 34 BauGB)	X	
Außenbereich (§ 35 BauGB)		X
Erschließung gesichert	X	
Abwasseranschluss	X	
Wasseranschluss	X	
Altlastenverdachtsfläche		X
§ 29 Abs. 3 NatschG		X
HQ 100		X

Festsetzungen des Bebauungsplans

wurden eingehalten	ja	nein	zulässig	tatsächlich
Baulinie/Baugrenze				
Grenzabstand				
Geschossflächenzahl				
Grundflächenzahl				
Sockelhöhe				
Traufhöhe				
Firsthöhe				
Kniestock				
Dachneigung				
Dachaufbauten				
Garagen-Standort				
Garagen-Dachform				

PROJEKT:

Geplant sind der Abbruch der vorhandenen und sehr baufälligen Scheune und der Umbau des Einfamilienwohnhauses mit Ausbau des Dachgeschosses. Das Einfamilienwohnhaus datiert aus dem Jahr 1905. Energetisch betrachtet ist dieses Gebäude auch aus dieser Zeit. Die Außenwände sowie das Dach sind nicht gedämmt und über die Jahre marode geworden.

Die Mutter der Bauherrin lebt im Erdgeschoss dieses Wohnhauses. Aus gegebenem Anlass möchte der Sohn der Antragstellerin zusammen mit seiner Verlobten in das Ober- und Dachgeschoss einziehen. Dies vor allem vor dem Hintergrund, die im Erdgeschoss wohnen-

de Oma im Haushalt unterstützen zu können. Zukünftig wird hier ein generationsübergreifendes Wohnen in einem Bestandsgebäude möglich sein.

Damit das Ober- und Dachgeschoss bewohnbar wird, muss eine Modernisierung des Daches und der Außenwände erfolgen. Höhere Boden-, Außenwand- sowie Dachaufbauten sind die Folge. Dies hat Auswirkungen auf die Form und Höhe des Daches, sodass eine geringe partielle Überschreitung der Abstandflächen im Osten gegeben ist. Ein Antrag auf Abweichung gem. § 56 Abs. 2 Nr. 1 LBO wurde hierfür entsprechend gestellt.

Nach Umbau und Modernisierung entsteht ein dreigeschossiges Wohnhaus (KG + 2 Vollgeschosse) mit Satteldach und einer Dachneigung Richtung Norden von 15 Grad sowie eine Dachneigung von 45 Grad.

Das Anwesen befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Außerdem darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das hier geplante Vorhaben zweifelsohne in die Eigenart der näheren Umgebung ein, weshalb den Mitgliedern des Technischen Ausschuss die Erteilung des Gemeindlichen Einvernehmens empfohlen wird.
