

Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am 10.02.2021

Vorlagen-Nr.: 3/009/2021

Berichterstatter: Koller, Peter

Betreff: Wohnhausumbau, Dachgeschoßausbau, Einbau von Dachgauben
Flur-Nr. 1084/2 Gemarkung DKB

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant das bestehende Anwesen zu sanieren, sowie das Dachgeschoß auszubauen.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um kein Baudenkmal.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Südhang“.

Zur Belichtung des Daches sind jeweils 2 Doppelgauben im Südwesten und Nordosten vorgesehen. An der Südostseite wird der bestehende Balkon abgebrochen und ein neuer, zweigeschossiger Balkon vor die Südfassade gestellt. Für den Zugang zum Balkon wird in der südlichen Dachfläche eine weitere Dachgaube notwendig.

Die Festsetzung 5 des Bebauungsplanes lässt keine Dachgauben, Erker und sonstige Dachaufbauten zu. Wie auf den beigefügten Fotos zu erkennen ist, wurden in der Umgebung in der Bechhofener Straße schon mehrere Dachgauben in der unmittelbaren Nachbarschaft genehmigt. Deshalb könnte eine Befreiung für Dachgauben zugelassen werden.

Die durch den Anbau des zweigeschossigen Balkons ausgelösten Abstandsflächen werden (laut Bauherrn) durch eine Abstandsflächenübernahme auf dem Nachbargrundstück abgedeckt.

Im Osten wird eine Dreifachgarage an die Grenze gebaut. Auf dem Flachdach ist eine Dachterrasse mit 3 m Abstand bis Grundstücksgrenze, vorgesehen. Der Zugang auf die Dachterrasse erfolgt über eine Terrassentür im 1. OG.

Der Standort der Garage ist an der hinteren Grundstücksgrenze, wie auch auf dem Nachbargrundstück, festgesetzt. Der Garagenstandort wurde auf dem Nachbargrundstück nicht umgesetzt, sondern eine Tiefgarage gebaut. Deshalb kann eine Befreiung für den Garagenstandort empfohlen werden. Dadurch verkürzt sich der Stauraum auf ausreichende 6,11 5 m.

Die Garage überschreitet, die nach BayBO zulässige, mittlere Wandhöhe von 3 m, gemessen von der bestehenden Geländehöhe, um ca. 60 cm an der Grundstücksgrenze. Die Garage ist entsprechend dem vorhandenen Gelände mit einer Wandhöhe von 3m um zu planen oder eine Abweichung von den Abstandsflächen zu erteilen.

Für die insgesamt geplanten 3 Wohneinheiten werden 5 Stellplätze ,3 Stellplätze in der Garage und 2 Stellplätze nördlich des Hauses, eingeplant. Der Stellplatzbedarf wird somit nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Anlagen:

Lageplan, Auszug B-Plan, Ansichten, Grundrisse, Fotos

Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis. Die Befreiungen zur Errichtung der Dachgauben und für den Standort der Garage werden zugelassen.

02. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Tagesordnungspunkt Nr. 1