

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 17.03.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	04.04.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Baurecht; Energetische Sanierung und Erweiterung des best. 3-Fam.Wohnhauses, Abbruch und Wiedererrichtung von Garagen, Flur-Nr. 1603/5 Gem. Altdorf, Wallensteinstr

Vorhaben: Energetische Sanierung und Erweiterung des bestehenden 3-Fam.Wohnhauses, Abbruch und Wiedererrichtung von 2 Garagen, Flur-Nr. 1603/5 der Gem. Altdorf, in der Wallensteinstraße.

Lage: Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 12 A „Hinter der Schule“ – Tektur 1. Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet „WA“, in dem Einzelhäuser grundsätzlich zulässig sind.

Das Bauvorhaben weicht in einigen Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, für die im Bauantrag auch entsprechend Befreiungen beantragt werden:

	Bebauungsplan 12 A „Hinter der Schule“, Tektur 1	Einzelbauvorhaben:
Geschosse/ Vollgeschosse	II – 2 VG als Höchstgrenze	III – 3 Vollgeschosse
Traufhöhe	6,80m bei II	7,48m bei III
Dachaufbauten in Form von Gauben	Zulässig bei DN 35-38° Breite bis 1/3 der Trauflänge	DN 38° Breite bis 1/2 der Trauflänge

Bezüglich der Vollgeschosse verweist der Architekt darauf, dass nach der letzten Novellierung der Bayerischen Bauordnung durchaus beabsichtigt ist, aktuell nicht ausreichend genutzte Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten einer gewissen Nachverdichtung zuzuführen.

Dies würde auch für den Ausbau des Dachgeschosses in Bestandsgebäude gelten, wenngleich das Dachgeschoss im Bestand bereits zu Wohnzwecken genutzt wurde.

Die Nutzungsziffern Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bleiben innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Zur Begründung wegen Überschreitung der Traufhöhe verweist der Architekt darauf, dass die vorgegebene TH bereits durch das Bestandsgebäude ausgeschöpft ist. Durch die geplante energetische Sanierung würde jedoch eine nicht unerhebliche Stärke Dämmmaterial und Sparrenverstärkungen aus statischen Gründen aufgebracht, weshalb die Festsetzung der Traufhöhe nicht eingehalten werden kann.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits größere Einzelhäuser mit bis zu 9 Wohneinheiten auf 3 Geschossen vorhanden.

Das Bauvorhaben wird im Bestand bereits mit 3 separaten Wohneinheiten genutzt. Es bestanden auch 3 Stellplätze (2 Garagen und ein offener Stellplatz). Durch die energetische Sanierung und geringfügige Erweiterung des Wohnhauses ergibt sich kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und vom Antrag zur energetischen Sanierung (Verbesserung) und Erweiterung eines 3-Fam.Wohnhauses, Abbruch und Wiedererrichtung von 2 Garagen, auf dem Grundstück Flur-Nr. 1603/5 der Gem. Altdorf, Wallensteinstr., und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB u. Art. 64 Abs. 1 BayBO.

Die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 a „Hinter der Schule“, Tektur 1, bezüglich der Vollgeschosse, Traufhöhe und Breite der Dachgaube bis $\frac{1}{2}$ der Trauflänge werden befürwortet.

Die Auflagen der Fachbehörden sind zu beachten und einzuhalten.

Darüber hinaus sind die notwendigen Stellplätze wieder auf dem Grundstück herzustellen und nachzuweisen.