

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 13.09.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	22.09.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Baurecht; Bauantrag zum Umbau des Obergeschosses für 2 Wohnungen und Ausbau des Dachgeschosses mit Einbau von 2 Dachgauben im Bestandsgebäude; Flur-Nr. 802 Gem. Pühlheim; Hegnenberg

Lage: Das Grundstück liegt in einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB im Ortskern, zudem aber auch im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung Hegnenberg. Die erwähnte Satzung hat für das Bauvorhaben allerdings keine Relevanz, da sich das Bestandsgebäude im direkten Ortskern befindet.

Das Grundstück ist als MI „Mischgebiet“ ausgewiesen.

Vorhaben: In dem vorhandenen Wohnhaus soll das Obergeschoss für 2 Wohnungen baulich verändert werden. Das Dachgeschoss wird mit dem Einbau von 2 Dachgauben auf der Ost- und Westseite als eine weitere Wohnung voll ausgebaut. Hinzu kommt im Ober- und Dachgeschoss jeweils ein Balkonvorbau in Stahlkonstruktion, der um ca. 2,00m von der Giebelwand hinausragt. Im EG sind lediglich Büros und sanitäre Anlagen vorgesehen.

Das Bestandsgebäude bleibt im Wesentlichen von der Kubatur –bis auf die Gauben– unverändert. Früher bestanden dort zwei Wohneinheiten bis zum OG, das Dachgeschoss war nur ein Spitzboden wurde als Lagerfläche der Landwirtschaft genutzt. Im geplanten Ausbauzustand dürfte das Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss werden. Von Seiten der Stadt bestehen jedoch keine bauordnungsrechtlich einschränkende Vorgaben bezüglich der Geschossigkeit, Traufhöhe, Dachaufbauten usw.

Das Vorhaben muss sich lediglich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung einfügen. Davon ist im Ortsteil Hegnenberg auszugehen.

Einer geringfügigen Abstandsflächenübernahme um bis zu 70 cm hat der angrenzenden Eigentümer bereits zugestimmt.

Planungsrechtlich fügt sich das Gebäude als Wohnhaus in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Für den Ausbau werden insgesamt 6 Stellplätze erforderlich, die alle auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und stimmt dem Antrag zum Ausbau des Dachgeschosses mit Einbau von 2 Dachgauben, sowie Umbau des Obergeschosses in 2 Wohneinheiten im Bestandsgebäude auf dem Grundstück Flur-Nr. 802 der Gem. Pühlheim., im

OT Hegnenberg, zu. Das Einvernehmen wird gem. § 36 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO in der vorliegenden Form erteilt. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück herzustellen. Ferner sind die Auflagen der Fachbehörden zu beachten und einzuhalten.