

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 11.10.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	08.11.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Baurecht; Ausbau des Dachgeschosses im Bestandsgebäude zur einer weiteren Wohneinheit; Flur-Nr. 139/7 Gem. Röthenbach, Zum Birkenschlag

Antragsteller: XXX

Vorhaben: Im bestehenden Wohnhaus mit drei Wohneinheiten soll nunmehr das Dachgeschoss zu einer vierten Wohneinheit ausgebaut werden.

Lage: Das Grundstück liegt in einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Es besteht kein Bebauungsplan und somit keine festlegenden Beschränkungen bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden, der Bauweisen oder der Dachform.

Der Ausbau kommt lt. Planzeichnungen ganz ohne Dachgauben aus. Für die Belichtung der Aufenthaltsräume im DG sind ausschließlich Dachflächenfenster vorgesehen. An den beiden Giebelseiten bestehen Fensteröffnungen.

Das Gebäude muss sich in einem unbeplanten Innenbereich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung einfügen. Das nähere Umfeld ist ein WA (Allgemeines Wohngebiet). Die Schaffung von Wohnflächen ist allgemein zulässig und planungsrechtlich unproblematisch.

Für den Bestand bestehen bereits 2 Garagenstellplätze im EG, für die Erweiterung kommen weitere 2 Stellplätze noch hinzu, die auch auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

Der Lageplan, die Ansichten des Bestandsgebäudes und DG-Grundriss und der Stellplatznachweis liegen für die Ausschussmitglieder als Anlage der Sitzungsladung bei.

Es gab einen Pressebericht über die Wohnverhältnisse in Röthenbach in der lokalen Zeitung, in der über Probleme in der Nachbarschaft berichtet wurden. Diese sachfremden Gründe spielen aber baurechtlich keine Rolle und dürfen auch nicht zur Beurteilung oder Bewertung des Bauantrages herangezogen werden. Planungsrechtlich bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände.

Verwaltungsseitig ist nachrichtlich darauf hinzuweisen, dass seitens des Eigentümers geplant war, im Grundstück ein weiteres 3-Fam.Wohnhaus zu errichten. Dabei handelte es sich aber um eine reine formlose Anfrage via E-Mail nur mit einem Lageplan. Eine genauere Prüfung der Anfrage war mangels Vorlage konkreter Pläne oder Entwürfe aber noch nicht möglich.

Im Hinblick auf die städtische Abstandsflächensatzung und die Stellplatzsatzung ist fraglich, ob

auf dem Grundstück für ein weiteres Gebäude mit Stellplätzen dann ausreichend Platz besteht.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und vom Antrag zum Ausbau des Dachgeschosses im Bestandsgebäude auf dem Grundstück Flur-Nr. XXX der Gem. Röthenbach, Zum Birkenschlag, und stimmt dem Antrag zu.

Das Einvernehmen wird gem. § 36 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO mit der Maßgabe erteilt, dass die Auflagen der Fachbehörden zu beachten und einzuhalten sind.

Die notwendigen zusätzlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück herzustellen und nachzuweisen.