



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/663/2020

Tagesordnungspunkt		
Errichtung von 2 Gauben zum Ausbau des Dachgeschosses für Wohnzwecke, Haydnstraße, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 19.10.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	03.11.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	1. Die Befreiung nach § 31 Abs. 1 BauGB bezüglich der Überschreitung der Geschossflächenzahl um 35 % wird <u>nicht</u> erteilt. 2. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung von Dachgauben unter Einhaltung der Vorschriften des Bebauungsplans wird erteilt. 3. Der Erstellung von Stellplätzen (Nebenanlagen) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 5 BauNVO wird <u>nicht</u> zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Sachverhalt:

Beantragt wird die Errichtung von 2 Dachgauben zum Ausbau des Dachgeschosses für Wohnzwecke. Enthalten ist auch ein Antrag auf Befreiung zur Überschreitung der Geschossflächenzahl um 35 %. Im Lageplan sind zwei zusätzliche Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingezeichnet.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Bebauungs- und Aufbauplans „Katzenlöchle, Schleichling, Rohräcker“ in der Fassung der 2. Änderung vom 28.01.1967.

Grundsätzlich steht laut Bebauungsplan einem Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken nichts entgegen, solange die Vorschriften eingehalten sind. Bei dem Ausbau handelt es sich nicht um ein drittes Vollgeschoss, allerdings wird die Geschossflächenzahl um 35 % überschritten.

Soweit nichts Anderes im Bebauungsplan geregelt ist, können Nebenanlagen (Stellplätze zählen als Nebenanlagen) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Allerdings würden durch die Herstellung der zwei beantragten Stellplätze mehr als zwei Stellplätze in der Haydnstraße entfallen. Nach der geltenden Fassung der Landesbauordnung sind für Wohnraumerweiterung im Bestand außerdem keine zusätzlichen Stellplätze vorzuweisen.



Stellungnahme Stadtplanung:

Eine Befreiung der Überschreitung der Geschossflächenzahl von 35 % ist städtebaulich nicht vertretbar und ist daher abzulehnen. Eine Umnutzung der Vorgartenzone zu Stellplatzzwecken ist städtebaulich nicht gewünscht. Im Hinblick auf die beantragte Errichtung von Dachgauben ist das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Beschlussfassung zum besseren Verständnis zu untergliedern.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen