



BERATUNGSVORLAGE

Bearbeiter: Franziska Thoma (VG Hexental)

Gremium:
Gemeinderat Au

Sitzung:
öffentlich

Sitzungstag:
14.12.2023

TOP 5:

Antrag auf Baugenehmigung

Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses

- **Unterer Heimbachweg 3, Flst.-Nr. 166**
- **Stellungnahme der Gemeinde**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft plant den Umbau und die Erweiterung des Bestandsgebäudes „Unterer Heimbachweg 3“. Der geplante Anbau soll im Bereich des zuvor bestehenden Schuppens errichtet werden. Die Maße des Anbaus ähneln die des Schuppens. Der Anbau ermöglicht die Schaffung neuen Wohnraums, um das Gebäude so für zwei Familien nutzbar zu machen.

Das Flurstück befindet sich im Bebauungsplangebiet „Schönberg“. Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans und muss deswegen in mehreren Punkten befreit werden. Die Bauherrschaft begründet die vielen Befreiungstatbestände damit, dass das Bestandshaus bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans „Schönberg“ existierte und die Festsetzungen nicht an der Bestandsbebauung orientiert wurden. Der Bebauungsplan spiegelt aus diesem Grund die Bestandbebauung nicht wieder.

Das Bauvorhaben überschreitet die festgesetzte eingeschossige Bauweise um ein weiteres Vollgeschoss. Die Bestandsbebauung besitzt ebenfalls bereits zwei Vollgeschosse.

Das Abtrennen des hinteren Grundstücksteiles hat zur Folge, dass die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) nicht eingehalten werden können. Der abgetrennte Teil soll als Gartengrundstück unbebaut bleiben. Die GRZ liegt laut Bebauungsplan bei 0,4, diese wird um 19,2 Prozent (56,7 m²) überschritten. Die GRZ wurde festgesetzt auf 0,5, diese wird um 17,7 Prozent (43,6 m²) überschritten.

Die Baugrenzen werden durch den Balkon mit 8,78 m² und dem Gebäude mit 13,10 m² überschritten.

Es wird ebenfalls eine durch das Pultdach ausgelöste Befreiung von der Firstrichtung beantragt. Die Ausrichtung des Pultdaches wählte man so, um die Kubatur bei optimaler Nutzung des Raumes so klein wie möglich zu halten.

Die Dachneigung wird unterschritten. Geplant ist eine Dachneigung von 10 Grad. Der Bebauungsplan setzt talseitig zwischen 18 und 25 Grad und bergseitig zwischen 25 und 90 Grad fest.

Die Traufhöhe des Gebäudes beträgt westlich 6,79 m und östlich 7,41 m, der Bebauungsplan setzt 4,5 m als Höchstmaß fest.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde erteilt/versagt das Einvernehmen gem. §§ 31 und 36 BauGB zum Antrag auf Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses, Unterer Heimbachweg 3, Flst.-Nr. 166.