



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	21.06.2022	öffentlich	Beschluss

Bauvoranfrage zur Errichtung einer 3. Wohneinheit auf dem Grundstück Tizianstr. 32, Fl.-Nr. 161/20

Sachverhalt:

Im Rahmen der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob die Gemeinde die Errichtung einer 3. Wohneinheit im Bestandsgebäude befürwortet.

Für den Stellplatznachweis wurden zwei Varianten eingereicht

Stichpunktartige Erläuterungen zur Planung (siehe Anlage) seitens der Bauwerber:

- *Plan der Wohnung im DG. Die Wohnfläche liegt bei ca. 72m². Die im anliegenden Plan eingetragenen Maße sind Grundflächen. Die Dachschrägen sind herauszurechnen. Somit ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 72m².*
- *die Planskizze mit Bemaßung für 1. Stellplätze (rot markierte Fläche), 3 Fahrradstellplätze (grün markierte Fläche) und 1 Lastenfahrrad (grün schraffierte Fläche)*
- *Alternativvorschlag Planskizze mit Bemaßung für 1. Stellplatze (rot markierte Fläche), 3 Fahrradstellplätze (grün markierte Fläche) und 1 Lastenfahrrad (grün schraffierte Fläche)*

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6, 1. Änderung, rechtskräftig seit 09.08.2022; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB i. V. mit; Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich

-Wohneinheiten

Festsetzung A 3.5

Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig. Für Doppelhäuser sind je Doppelhaushälfte max. zwei Wohnungen, für Hausgruppen maximal eine Wohnung zulässig.

Das Gebäude wird aufgrund seiner Bauweise als Doppelhaushälfte angesehen.

Somit ist die Schaffung einer 3. Wohneinheit nur im Rahmen einer Befreiung möglich.

-Stellplätze

Für zwei Wohneinheiten liegt bereits eine Genehmigung vor, daher sind in Verbindung mit einer dritten Wohneinheit nur hierfür neue Stellplätze nachzuweisen.

Dadurch ergibt sich entsprechend der Stellplatz und Fahrradstellplatzsatzung (Anlage 1 Nr. 1.2) folgender Bedarf:

- 3 Stellplätze für (normale) Fahrräder (Beschaffenheit und Fläche unter § 4a)



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

- 1 Stellplatz für ein Lastenfahrrad.
- 1,5 KFZ-Stellplätze für die zusätzliche Wohneinheit (da mehr als 35 m² und weniger als 80 m² Wohnfläche)

Für den Bestand mit 2 Wohneinheiten war und ist weiterhin je Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen. Mittels Doppelgarage ist der Nachweis erfüllt.

Garagenvorplätze können als halber Stellplatz für den Nachweis herangezogen werden, wenn die Größe den gesetzlichen Anforderungen eines Stellplatzes entspricht.

Bei Hinzukommen einer 3. Wohnung mit 72 m² sind unter Berücksichtigung des Bestands insgesamt 3,5 Stellplätze auf dem Grundstück erforderlich.

Rechnerisch sind bereits jetzt 3 Stellplätze vorhanden (Doppelgarage und Vorplätze), sodass lediglich ein Defizit von 0,5 besteht und somit 1 zusätzlicher Stellplatz ausreichend wäre.

Beide Varianten würden also die Anforderungen des Stellplatznachweises erfüllen, sofern die Gemeinde einer 3. Wohneinheit zustimmen würde.

Fazit der Verwaltung:

Die Verwaltung hat bei der Prüfung der Anfrage insbesondere die in dem Geltungsbereich höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächen näher betrachtet.

Auf dem Grundstück Tizianstr. 32 ist eine GR von max. 160 m² und eine GF von max. 320 m² zulässig.

Laut Begründung zum Bebauungsplan hatten die jeweiligen Festsetzungen von GR und GF in m² zum Ziel, dass eine GFZ von 0,4 nicht überschritten wird. Bei dem gegenständlichen Grundstück fußt die Festsetzung der auf der Bestandssicherung des zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens bereits vorhandenen Gebäudes. Im Vergleich zu den übrigen Doppelhaushälften (GF 150 – 250) ist die für Fl.-Nr. 161/20 festgesetzte GF auffällig hoch.

Zudem handelt es sich auch um die höchste max. zulässige GF im gesamten Geltungsbereich.

Die Verwaltung kommt zu dem Schluss, dass hier ein unbeabsichtigter Härtefall vorliegt und deswegen die Zustimmung zu einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt werden könnte, ohne mit negativen städtebaulichen Auswirkungen rechnen zu müssen.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5179 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2 – 4: Planung Grundriss DG und Stellplätze
- Anlage 5: Auszug B-Plan Nr. 6, 1. Änd.

Beschlussvorschlag:



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Das gemeindliche Einvernehmen zur Schaffung einer 3. Wohneinheit auf dem Grundstück Tizianstr. 32, Fl.-Nr. 161/20, Gemarkung entsprechend der Planung vom 21.05.2022, **wird in Aussicht gestellt.**

Die Zustimmung zur Befreiung wegen Schaffung von insgesamt 3 Wohneinheiten anstatt der max. zulässigen 2 je Doppelhaushälfte **wird in Aussicht gestellt.**