



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	12.03.2024	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zum Umbau und Aufstockung eines Einfamilienhauses in ökologischer Holzbauweise auf dem Grundstück Walkürenstr. 1 a, FL.-Nr. 180/57

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Umbau und die Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich einfacher Baulinienplan Nr. 23/B/20 vom 25.02.1920; Beurteilung nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB. 5 m Baugrenze parallel zur Walkürenstraße

Nachverdichtungskonzept Quartier 7 (geringe Priorität):

- Baurecht nahezu ausgeschöpft, aber weiteres Aufschaukeln der Dichten v. a. Zahl der WE möglich
- Auf Grund stark heterogenen Struktur keine Möglichkeit zur Steuerung der Nachverdichtung
- Vermeidung extremer Nachverdichtung durch weitere Geschosswohnungsbauten nur über einfachen B-Plan (Begrenzung der Zahl der WE, ggf. Definition von Baugrenzen zur Sicherung der Vorgartenzone) möglich

Maß der baulichen Nutzung:

Siehe Anlage 3.

Umgebungsbebauung:

Ein- und Doppelhausbebauung (bis zu 2 WE), ein Mehrfamilienhaus mit 4 WE mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise, teilweise bereits ausgebaute Dachgeschosse als Nichtvollgeschosse, WH von 2,90 m bis 6,20 m, FH von 4,90 m bis 9,80 m vorhanden.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Geringfügige Überschreitungen der vorhandenen Kubatur sind im § 34 BauGB können zugelassen werden.

Die in der Anlage 3 aufgeführten Maße der bestehenden Umgebungsbebauung sind die Maße aus den damaligen Baugenehmigungen. Hier sind noch nachträgliche Wärmedämmungen zu erwarten, welche eine Veränderung der Maße hervorrufen wird. Erfahrungsgemäß werden 0,30 m an Höhe



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

bzw. Breite verwendet. Dadurch würden sich WH von 3,20 m bis 6,50 m, FH von 5,20 m bis 10,10 m ergeben.

- Stellplätze:

Für den rückwärtigen Bestand wird ein Stellplatznachweis von 4 Stellplätzen im Bauantrag dargestellt. Der offene Stellplatz im Vorgartenbereich wird neu hergestellt. Für den Umbau des vorderen Gebäudes wird die bestehende Garage und ein zusätzlicher offener Stellplatz im Vorgartenbereich nachgewiesen.

Um die Versiegelung im Vorgartenbereich auf das notwendigste zu beschränken, wird der Antragsteller darauf hingewiesen, dass für den rückwärtigen, unangetasteten, Bestand kein zusätzlicher Stellplatzbedarf ausgelöst wird. Lediglich die in der Baugenehmigung beauftragten 2 Stellplätze für das rückwärtige Doppelhaus sind nachzuweisen. Über das Ergebnis wird berichtet.

Fazit der Verwaltung:

Durch die Erweiterung fügt sich der Baukörper noch in die Umgebung ein.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2024/5768 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom Februar 2024
- Anlage 3: Maß der baulichen Nutzung

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau und Aufstockung eines Einfamilienhauses in ökologischer Holzbauweise auf dem Grundstück Walkürenstr. 1 a, Fl.-Nr. 180/57, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom Februar 2024, **wird hergestellt.**