

Referat/Amt:  
VI/63-2/1

Bearbeitet von:  
Bauaufsichtsamt

Tel.Nr.:  
86-1004

**Betreff: Aktenzeichen: 20040734 (Antrag auf Vorbescheid)**  
**Bauvorhaben: Wohnhausaufstockung mit Anbau**  
**Grundstück: Gaisbühlstraße 25**  
**Fl.Nr.: FR 0425/2**

Beratungsfolge	Sitzungs- termin	Öff.	Nöff.	Gutachten	Beschluss	Abstimmungsergebnis		
						Ein- stimmig	Für	Gegen
BWA	27.04.04	X			vertagt			
BWA	25.05.04	X			zurückgezogen			
BWA	13.07.04	X			X			

**Erfolgte Beteiligungen:**

Stadtplanungsamt

**Finanzielle Konsequenzen:**

- **Beschluss** des Bau- und Werkausschusses am 13.07.2004-  
- einstimmig / mit \_\_\_\_\_ gegen \_\_\_\_\_ Stimmen -

**Die Baugenehmigung und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht in Aussicht gestellt.**

Vorsitzender:

Berichterstatter:

II. Sachbericht:

**Bauvorhaben:**

Wohnhausaufstockung mit Anbau

**Bebauungsplan:**

F 208

**Gebietscharakter:**

WA

**Widerspruch zum Bebauungsplan:**

Anzahl der Vollgeschosse zul. I geplant II  
Dachneigung zul. 30 Grad geplant 40 Grad  
Überschreitung der GFZ zul. 0,4 geplant ca. 0,55 ( siehe Bericht)  
Baugrenzüberschreitung im Norden

**Nachbarbeteiligung:**

Zustimmung liegt vor, Eigentümer ist Nachbar der angrenzenden Grundstücke

**Ortsbesichtigung:**

BWA am 25.05.2004

### **Ergebnis der Prüfung der Verwaltung:**

Geplant ist die vorhandene Doppelhaushälfte in wesentlichen Teilen zu verändern.  
Vorgesehen sind:

- Errichtung eines ca. 1,00m hohen Kniestockes,
- Veränderung der Dachneigung von 30 auf 40 Grad,
- südseitige Errichtung eines Zwerchhauses und Einbau von Gauben,
- nordseitig Anbau eines Vorbaues.

Das Vorhaben widerspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan in wesentlichen Punkten:

- Die Abweichung von der Eingeschossigkeit zur Zweigeschossigkeit.
- Die steilere Dachneigung, verbunden mit dem ca. 1,00 m hohen Kniestock.
- Der Vorbau im Norden überschreitet die Baugrenze.
- Die GFZ bezogen auf das vorhandene Buchgrundstück wird von 0,4 zulässig auf ca.0,55 überschritten. Die Überschreitung der GFZ könnte jedoch nach Verhandlung mit der Antragstellerin durch Zumessung aus dem nördlichen Grundstück auf ca. 0,46 gedrückt werden. Eine GFZ von 0,46 wurde beim Dachgeschossausbau des Anwesens Gaisbühlstraße 19 zugestanden.

Bedingt durch die Anhebung des Daches ergibt sich zusätzlich zu den planungsrechtlichen Verstößen auch ein Abstandsflächenproblem zur angrenzenden westlichen Doppelhaushälfte. Der First des umzubauenden Gebäudes läge ca.2,50 über dem First der angrenzenden Doppelhaushälfte.

Insgesamt wird das Vorhaben von Seiten der Verwaltung für nicht genehmigungsfähig beurteilt. Insbesondere werden durch die Zweigeschossigkeit die Ziele der Bauleitplanung und die Grundzüge der Planung verletzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Umbaumaßnahme des gegenüberliegenden Anwesens Gaisbühlstraße 19 von Seiten der Verwaltung eine vom Antragsteller gewünschte Zweigeschossigkeit für nicht genehmigungsfähig erachtet wurde und der Antragsteller seinen Entwurf dahingehend überarbeitet hat und auf die ursprünglich geplante Zweigeschossigkeit verzichtet.

Bedingt durch die einseitige Umgestaltung der Doppelhaushälfte (Kniestock und unterschiedliche Dachneigung) bestehen auch gestalterische Bedenken gegen die vorliegende Planung.

III. Amt 63 zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Amt 63-210 z. V