

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/199/2018

**Umbau und Erweiterung eines bestehenden Gebäudes;
Drausnickstraße 116; Fl.-Nr. 2507/108;
Az.: 2017-677-VO**

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	06.02.2018	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen
Stadtplanungsamt

I. Kenntnisnahme

Der Sachbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
Die MzK ergeht aufgrund einer Anfrage von Herrn StR Goldenstein zum Sachstand.

II. Sachbericht

Das beantragte Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplanes Nr. 36a. Der Baulinienplan setzt lediglich die überbaubare Grundstücksfläche fest. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens richtet sich demnach im Übrigen gemäß § 30 Abs. 3 Bau-gesetzbuch (BauGB) nach § 34 BauGB, wonach sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Geplant ist, das bestehende Gebäude im Osten im Bereich der bestehenden Außentreppe über der Garage zu verlängern und mit einem Satteldach aufzustocken und im rückwärtigen Grundstücksbereich in südlicher Richtung den bereits bestehenden Anbau mit einem eingeschifteten Satteldach (analog der Nachbarbebauung) zu erweitern sowie daran anschließend einen 1 ½-geschossigen Anbau (Wandhöhe 4,50 m) mit Flachdach zu errichten.

Die eingereichten Antragsunterlagen vom 29.06.2017 widersprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Baulinienplanes Nr. 36a, da mit dem südlichen Anbau die rückwärtige Baugrenze überschritten wird. Der Baulinienplan verfolgt das städtebauliche Planungsziel schmalere, tiefer Grundstücke mit einem hohen Gartenanteil im hinteren Grundstücksbereich. Eine Befreiung bezüglich der Baugrenzenüberschreitung gem. § 31 Abs. 2 BauGB wurde nicht in Aussicht gestellt, da diese Überschreitung den städtebaulichen Zielen des Baulinienplanes entgegensteht.

Im Weiteren fügte sich bei der Planung vom 29.06.2017 die zweigeschossige Erweiterung im Süden nach § 34 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Für die Überschreitung der Abstandsflächen wurde eine Abweichung gemäß Art 63 BayBO von den Vorschriften des Art. 6 BayBO beantragt. Diese konnte nicht erteilt werden; Gründe für die Erteilung einer Abweichung waren nicht erkennbar. Eine Atypik des Grundstückes ist nicht gegeben. Mit Schreiben vom 28.08.2017 wurden dem Antragsteller die Ablehnungsgründe mitgeteilt.

Am 23.11.2017 erfolgte im Bauaufsichtsamt zusammen mit dem Stadtplanungsamt, den Antragstellern und dem Architekten ein Beratungsgespräch. Es wurden geänderte Planvorlagen vorgestellt. Die geänderte Planung berücksichtigt die Festsetzungen des Baulinienplans Nr. 36a hin-

sichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche. Die rückwärtige Baugrenze wird nun eingehalten.

Auf die Einhaltung der Abstandsflächen wurde hingewiesen, insbesondere auf die ab 01.12.2017 geltende Abstandsflächensatzung.

Eine geänderte genehmigungsfähige bauordnungs- und bauplanungsrechtlich konforme Planung unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen wurde beim Bauaufsichtsamt bisher nicht eingereicht.

Anlage: Luftbilder, Lageplan, Ansichten

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang