

Sitzung	Bauausschuss - öffentlich - 13.12.2022		
Beratungspunkt	Erweiterung des bestehenden Mehrfamilienhauses durch Umbau des bestehenden Garagengebäudes zu einem 1-Familien-Wohnhaus, Bz.: 00189-VV-2022, Auf der Breite 15, Wolterdingen		
Anlagen	Anlage 1 – Lageplan, Auf der Breite 15, Wolterdingen		
Kontierung			
Gäste			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr.	Sitzung	Datum

Planungsrechtliche Beurteilung

Für die Bebauung o.g. Grundstücks sind folgende planungsrechtliche Bestimmungen zu beachten:

1.1 BauGB **X § 30** O § 33 O § 34 O § 35

1.2 Bebauungsplan (Name): **Auf der Breite**

1.3 Gebietsart: WS / WR / **WA** / WB / MD / MI / MK / GE / SO

Maß der Nutzung: GRZ **0,3** GFZ **0,5 zwingend** BMZ **Vollgeschosse I**
SD 35° - 45°
Leitungsrecht/Pflanzbi-
dung

1.4 Bauweise: offen / geschlossen / abweichende

1.5 Bauvorschriften eingehalten: Ja / **Nein**

1.6 Aufstellungsbeschluss vom für Bebauungsplan

Zurückstellen nach § 15 BauGB O Ja O Nein

Veränderungssperre O Ja O Nein

Planreife gemäß § 33 BauGB O Ja O Nein

1.7 Bedenken: **Ja** / Nein, Befreiung erforderlich: **Ja** / Nein, Bauausschuss: **öffentlich** / Liste

Gegen das Bauvorhaben bestehen Bedenken. Notwendige Befreiungen werden nicht erteilt. Mit dem Anbau wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Breite“ ausgewiesene **überbaubare Grundstücksfläche** sehr deutlich überschritten. Zugestimmt wurde vor Jahren zwar der Überschreitung des Baufensters um etwa 3 m für eine Doppelgarage. Eine nun gewollte Überbauung dieser mit Wohnraum ist innerhalb der Grenzen abzubilden, auf eine Abweichung davon hat der Bauherr keinen Rechtsanspruch.

Die auf das Grundstück bezogene **Firstriechung** wird nicht beachtet. Der Verweis des Planers auf benachbarte Gebäude hinkt, weil nur auf das zu überplanende Flurstück/Baufenster entsprechend Bezug zu nehmen ist.

Mit der Bebauung verbunden ist eine Reduzierung des Streifens entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, in dem ein **Pflanzgebot** umgesetzt werden muss. Der Verweis des Planers, die Bepflanzung auf einer angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche vorzunehmen zieht nicht, weil der Ausgleich innerhalb der Plangebietsgrenzen realisiert werden muss. Zudem ginge so (im Außenbereich) landwirtschaftliche Fläche verloren.

Die Berechnungen zu **Grundflächenzahl** (0,3) und **Geschossflächenzahl** (0,5) sind nicht nachvollziehbar, ebenso wenig die Berechnung, ob nicht ein weiteres **Vollgeschoss** (entweder aufgrund der Unterkellerung oder wegen des Dachausbaus) entsteht, was laut Bebauungsplan nicht zulässig ist, wo 1-Geschossigkeit festgesetzt wird.

Es bleibt unklar, ob die Anfahrbarkeit von den dargestellten **3. Stellplatz** rechtlich abgesichert ist (landwirtschaftlicher Weg)?

Mit dem zusätzlichen, quer stehenden Anbau würde eine vom Planverfasser nicht gewollte (mehrgeschossige!) **Riegel-Stellung** entstehen, die offene Wirkung Baugebiet/Landschaft wäre unterbrochen.

Insgesamt würden die Grundzüge der Planung berührt, deshalb die Ablehnung von Vorhaben und möglichen Befreiungen.

4
OB

Beratung: