

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2023/638
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	25.11.2023
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-104/23		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	05.12.2023	öffentlich

Bauantrag für den Umbau und die Erweiterung eines Garagengebäudes zu einem Wohngebäude mit Garage auf Fl.Nr. 507/1 der Gemarkung Unnersdorf (Am Gries 6)

Sachverhalt / Rechtslage

Für die Erweiterung und Nutzungsänderung eines Garagengebäudes zu einem Wohngebäude mit Garage auf Fl.Nr. 507/1 der Gemarkung Unnersdorf (Am Gries 6) wurde ein Bauantrag eingereicht. Das bestehende Garagengebäude steht auf der Grenze zu der südöstlich angrenzenden Fl.Nr. 507/2. Für das Gebäude wurde zuletzt am 08.01.1996 eine Baugenehmigung für den Anbau eines Freisitzes mit Grenzmauer einschließlich einer Befreiung für die Überschreitung der Baugrenzen erteilt. Das Garagengebäude incl. Freisitz verfügt entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans über ein Satteldach.

Jetzt ist beantragt, im Erdgeschoss innerhalb des Bestands eine Wohn-Essküche einzurichten; daneben soll dort die Garage erhalten bleiben und an der Grenze zur Fl.Nr. 507/2 ein Abstellraum in einer Breite von drei Metern mit Zugang (nur) von der Garage eingerichtet werden. Das bisherige Satteldach soll – mit Ausnahme von drei Metern an der Grenze zu Fl.Nr. 507/2 – beseitigt und durch ein Vollgeschoss mit senkrechten Außenwänden und einem Flachdach ersetzt werden. In diesem neuen Obergeschoss sollen ein Schlafzimmer, ein Bad und ein Wohnraum entstehen.

Die äußerlich unveränderte Beibehaltung des bestehenden Gebäudes einschließlich Satteldach in einer Breite von drei Metern an der Grenze zu Fl.Nr. 507/2 und der Verzicht auf die Erstellung von Aufenthaltsräumen in diesem Bereich hat den Grund, dass dieser Gebäudeteil, der nach der vorgelegten Planung keinen (direkten) Zugang zu der neuen Wohnung erhalten soll (weder im EG noch im OG), auch zukünftig als eigenständiges Garagengebäude ohne Aufenthaltsraum innerhalb der derzeitigen Gebäudeaußenmaße erhalten bleibt. Damit soll erreicht werden, dass das Gebäude auf der Grenze zu Fl.Nr. 507/2 weiterhin ohne Abstandsfläche bestehen bleiben kann. Ob dies auf Basis der bisherigen Baugenehmigungen möglich sein wird, ist vom Landratsamt zu beurteilen.

Wie eingangs schon ausgeführt, wurde für die Errichtung des Garagengebäudes mit Freisitz 1996 bereits eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenzen erteilt. Eine Garage mit überdachtem Freisitz unterliegt bezüglich einer Zulassung bzw. Befreiung von den überbaubaren Grundstücksflächen aber deutlich geringeren Voraussetzungen wie ein Wohngebäude (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO). Für die Nutzungsänderung und die Erweiterung des Gebäudes zu einem Wohngebäude außerhalb des im Bebauungsplan auf Fl.Nr. 507/1 festgesetzten Baurahmens für Wohngebäude ist daher erstmalig über eine Befreiung für die Errichtung eines (zweigeschossigen) Wohngebäudes an dieser Stelle außerhalb des Baurahmens zu entscheiden. Eine entsprechende Befreiung haben die Bauherren auch beantragt.

Ebenso wurde eine Befreiung von der lt. Bebauungsplan (Mühlanger-Ungersdorf Teil III) zulässigen Dachform (Satteldach) und der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung für ein „flachgeneigtes Dach“ beantragt. Wie aus der Eingabeplanung ersichtlich, kommt dieses „flachgeneigte“ (Pult-)Dach optisch allerdings einem Flachdach gleich. Dieses soll im Anschluss

an den als Satteldach bestehen bleibenden östlichen Teil des Daches errichtet werden.

Zur Verwirklichung des Vorhabens notwendig wäre darüber hinaus die (noch nicht beantragte) Erteilung einer Befreiung von der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen, die im gesamten Baugebiet auf „E + D“ (Erdgeschoss plus Dachgeschoss) begrenzt ist. Allerdings finden sich im Bebauungsplangebiet bereits Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen (zuzüglich DG mit Satteldach), so dass für ein zweites Vollgeschoss als normales Geschoss aus Gründen der Gleichbehandlung grundsätzlich eine Befreiung erteilt werden könnte.

Befreiungen für Flachdächer auf Wohngebäuden – noch dazu auf zweigeschossigen – wurden im Bereich des Bebauungsplanes bisher aber nicht erteilt. Auf der nördlich vom Baugrundstück gelegenen Fl.Nr. 505 (Am Gries 1) wurde ein (einheitliches) Pultdach auf einem eingeschossigen Wohngebäude genehmigt. Es würde ein Präzedenzfall geschaffen, wenn im Bereich des Bebauungsplanes ein Wohngebäude mit Flachdach zugelassen wird. Dies gilt vor allem für ein zweigeschossiges Gebäude, wie es hier geplant ist, weil das Flachdach bei solchen stark in Erscheinung tritt, vor allem in einem Baugebiet, in dem grundsätzlich nur Gebäude mit einem Normalgeschoss plus Dachgeschoss zulässig sind. Langfristig könnte ein solcher Präzedenzfall das Erscheinungsbild des Baugebiets erheblich beeinträchtigen. Noch dazu sollen hier Flach- und Satteldach in einem zweigeschossigen Gebäude kombiniert werden, was optisch noch weniger verträglich ist.

Beschlussvorschlag

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für die beantragte Erweiterung und (teilweise) Nutzungsänderung des grenzständigen Garagengebäudes mit Satteldach auf Fl.Nr. 507/1 der Gemarkung Unnersdorf zur Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit flach geneigtem Dach und die Erteilung der hierfür notwendigen Befreiungen

- von der festgesetzten Dachform (Satteldach)
- der zulässigen Anzahl an Geschossen (E + D)
- und von der überbaubaren Grundstücksfläche

wird abgelehnt.

Bad Staffelstein, 27.11.2023

Gunreben
Bauamtsleiter