

Bauvoranfrage: Aufstockung des bestehenden Wohnhauses, Gartenstraße 6, Flurstück Nr. 218/1

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich Bebauungsplan „Lederwiesen“.

Die Art der baulichen Nutzung ist unverändert.

Es sind keine Anbauten geplant, somit sind Baugrenzen nicht tangiert.

Das max. Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 dürfte unverändert sein. Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht rechnerisch hervor, dass das Aufstocken zu einem weiteren Vollgeschoss (VG) führt. Dies schließt der Bebauungsplan aus. Aus der reduzierten Grundfläche lässt sich schließen, dass der Entwurfsverfasser dies vermeiden wollte und die Festsetzung VG I eingehalten bleibt. Die GFZ 0,4 dürfte somit auch unverändert eingehalten sein.

Der rechnerische Nachweis zur Einhaltung der max. Anzahl der Vollgeschosse wird von der unteren Baurechtsbehörde vor einer endgültigen Bewertung angefordert.





Überschritten ist die **Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 2,92 m**, die der Bebauungsplan festsetzt. Dies war bereits beim Bestand der Fall; die geplante Aufstockung führt zu einer **neuen Firsthöhe von 5,32m!**

Dies erfordert eine Befreiung, die ein gemeindliches Einvernehmen voraussetzt - es wurden allerdings bereits vergleichbare Aufstockungen oder Aufbauten im Plangebiet zugelassen.

Eine weitere Befreiung stellt die geplante Unterschreitung der Mindest-Dachneigung von flachgeneigten Dächern dar. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans müsste diese **mind. 26 Grad** betragen, **geplant sind 15° Grad** Dachneigung, wodurch eine weitere Befreiung erforderlich wird.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur eingereichten Bauvoranfrage - vorbehaltlich der Prüfung durch die untere Baurechtsbehörde.

Der Gemeinderat erteilt sein Einverständnis zu den erforderlichen Befreiungen bzgl. der maximalen Firsthöhe und der unterschrittenen Mindest-Dachneigung.

Buchheim, 21.02.2023

C. Kölzow
 Claudette Kölzow
 Bürgermeisterin