

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 60/1491/2023

Verantwortung: Reuter, Marielle

Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Jahnstraße 13
Bauvoranfrage: Zweifamilienhaus zu einem Mehrgenerationenhaus
Grundstück: Jahnstraße 13, Langensteinbach, Flst.Nr. 8534

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	14.06.2023	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt wolle über die Befreiungen beraten und entscheiden.

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Alter Sportplatz“ in Karlsbad-Langensteinbach und ist daher nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist ein Umbau und eine Erweiterung eines bestehenden Zweifamilienwohnhauses hin zu einem Mehrgenerationenhaus mit drei Wohneinheiten, welches barrierefrei für das Wohnen im Alter ausgebaut werden soll.

Es sind dabei eine Aufstockung mit einem zusätzlichen Dachgeschoss, der Anbau eines Fahrstuhls zur Straße hin und der Anbau von drei Balkonen vorgesehen.

Konkret stellt die Bauherrschaft folgende Fragen:

- 1. Kann eine Befreiung für die Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,69 in Aussicht gestellt werden? (es entsteht kein zusätzliches Vollgeschoss)*
- 2. Können Befreiungen für die Baugrenzüberschreitungen der Balkone im 1. DG und 2. DG in Aussicht gestellt werden?*

Die Verwaltung beantwortet die Fragen wie folgt:

Zu 1.: In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die GFZ für Doppelhaus- und Hausgruppengrundstücke auf 0,70 erhöht. Auf dem Baugrundstück wurden kein Doppelhaus und keine Hausgruppe, sondern ein Einzelhaus in offener Bauweise errichtet. Nach Auffassung der Verwaltung gelten die Festsetzungen jedoch auch für das Baugrundstück, da der Bebauungsplan einheitlich für alle Grundstücke eine besondere Bauweise definiert. Dementsprechend ist keine Befreiung erforderlich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Zu 2.: Der Balkon im 2. DG überschreitet die Baugrenze mit einem Dreieck analog zu den bestehenden Balkonen im 1. DG. Nach Auffassung der Verwaltung kann hierzu eine Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Zudem ist ein weiterer Balkon/ Dachterrasse im 1. DG rückwärtig geplant. Hier überschreitet bereits das Bestandsgebäude die Baugrenze um 3,00 m. Die Dachterrasse würde noch einmal 1,00 m weiter hinausragen. Diese weitere Baugrenzüberschreitung wird von der Verwaltung kritisch gesehen.

Weiter sind folgende Thematiken zu betrachten:

Um die Barrierefreiheit herzustellen, soll ein Aufzug an das Gebäude angebaut werden. Dieser ragt in den Maßen 2,00 m x 2,73 m vor die vordere Baugrenze. Hierfür ist ebenso eine Befreiung von den Festsetzungen erforderlich.

Um das Dachgeschoss als Wohnraum nutzen zu können, ist eine Dachneigung von 40° erforderlich. Der Bebauungsplan setzt jedoch Dachneigungen von 25-30° bzw. 60° fest. Auch hier wäre eine Befreiung von den Festsetzungen für die DN von 40° erforderlich.



Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt wolle über die Befreiungen beraten und entscheiden.

Jens Timm
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Lageplan
- Ansichten