


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag Hahnenfurter Straße 7
- Umbau und Erweiterung eines Zweifamilienhauses -

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 7	24.06.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die erforderliche Befreiung und die Genehmigung des Bauantrags.

Eine Befreiung ist erforderlich für das Errichten eines Fahrradstellplatzes sowie eines Mülltonnenabstellplatzes in einer Vorgartenzone vor der Baufluchtlinie.

Sachdarstellung:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans 6079/001. Dieser setzt eine Baufluchtlinie sowie eine Vorgartenzone fest. Das Vorhaben wird daher nach § 30 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 34 Absatz 2 BauGB beurteilt. Das Vorhaben muss den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Darüber hinaus muss es nach Art der Nutzung zulässig sein und sich nach Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens wurde bereits vor Einreichung des Bauantrags begonnen. Derzeit ruhen die Bauarbeiten. Nun wurde ein Bauantrag für die nachträgliche Legalisierung des Umbaus und die Erweiterung des Gebäudes mit zwei Wohneinheiten eingereicht.

Es soll rückwärtig einen Anbau mit einer Tiefe von 4,20 m erhalten, an den sich eine Terrasse sowie ein Schwimmbecken anschließen. Im Dachgeschoss und Spitzboden sind Gauben geplant. Die Anzahl der Wohneinheiten bleibt unverändert.

Zusätzlich sollen im Vorgartenbereich Fahrradstellplätze sowie der Mülltonnenstandort errichtet werden. Dies stellt eine Befreiung dar, da sich beide vor der Baufluchtlinie befinden.

Aufgrund der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 30 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 34 Absatz 2 BauGB und der Grundstücksgröße von mehr als 1000 m² fällt das Bauvorhaben in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Die Umgebungsbebauung entspricht einem reinen Wohngebiet (WR). Die bestehende und geplante Nutzung ist daher zulässig.

Die Bautiefe des Bauvorhabens beträgt in etwa 34 m. Auf dem benachbarten Grundstück Hahnenfurther Straße 5 ist mit einer Bautiefe von 43,10 m bereits eine größere Bautiefe vorhanden. Die Traufhöhe des Bauvorhabens beträgt 5,70 m. Unter der Adresse des Referenzgebäudes Hahnenfurther Straße 5 beträgt diese 7,05 m.

Die Firsthöhe des Bauvorhabens beträgt 9,86 m. Für das oben genannte Referenzgebäude beträgt diese 11,04 m.

Die überbaute Fläche beträgt für das Wohnhaus 115,5 m², für die Terrasse beträgt diese 33,10 m². Unter der Adresse des oben genannten Nachbargebäudes sind 181 m² an Fläche überbaut.

Wie das Nachbargebäude ist das Bauvorhaben in offener Bauweise geplant. Es fügt sich somit in die Umgebungsbebauung ein.

Die Überbauung der Vorgartenzone durch Fahrradstellplätze und einen Müllstellplatz ist aus städtebaulicher Sicht unbedenklich. Mit Ausnahme der vorhandenen Zufahrt zur Garage wird der übrige Vorgarten begrünt.

Die Verwaltung hat daher gegen die Erteilung der erforderlichen Befreiung und die Genehmigung des Bauantrags keine Bedenken.

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachgewiesen. Für das Vorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Anlagen:

Katasterplan
Luftbilder
Begrünungsplan
Schnitt-Ansicht Ost
Schnitt
Ansicht Garten
Ansicht Straße