

Beratungsvorlage:

☐ der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
☐ der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
☒ der nicht öffentlichen BA-Sitzung	TOP 5.1a)	am 13.05.2025
☒ der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 6.10a)	am 20.05.2025

TOP:**Bauantrag/Erteilung einer Befreiung für das Grundstück Unterbirken 21, Flst. Nr. 50/13, Gemarkung Stegen – Teilabbruch eines Einfamilienhauses und Wiederaufbau der Dachgeschosse als Wohnhaus mit Einliegerwohnung****Sachverhalt:**

Der Bauantrag für das Grundstück Unterbirken 21, Flst. Nr. 50/13, Gemarkung Stegen, umfasst den Umbau und die Sanierung eines bestehenden Einfamilienhauses.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung „Unterbirken“ und beurteilt sich außerdem nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Geplant ist die Aufstockung der beiden bestehenden Zwerchgiebel an der Nord- und Südseite des Gebäudes. Die Zwerchgiebel werden mit einem Flachdach bebaut. Diese sind mit 6,30 m Breite (gesamte Länge des Daches: 16,58 m) beantragt und erstrecken sich über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss.

Außerdem soll mit dem Bauantrag ein Anbau eines eingeschossigen Abstellraums (mit Flachdach) an die bestehende Garage genehmigt werden. Der Anbau ist mit den Abmessungen von 3,91 m x 8,97 m (ca. 35 m²) geplant.

Im Untergeschoss soll eine Einliegerwohnung mit ca. 35 m² Fläche geschaffen werden. Der Zugang zur Einliegerwohnung befindet sich auf der Westseite.

Für die geplanten Wohneinheiten sind 1,5 Stellplätze pro Einheit erforderlich. Insgesamt sind 3 Stellplätze vorgesehen, bestehend aus 2 bereits vorhandenen Stellplätzen in der Garage und 1 neu geplanten Stellplatz an der Straße.

Durch die Vergrößerung der beiden Zwerchgiebel wird das 1. Obergeschoss zu einem Vollgeschoss. In der geltenden Innenbereichssatzung ist jedoch lediglich 1 Vollgeschoss zulässig. Für das nun entstehende 2. Vollgeschoss würde eine Befreiung erforderlich werden, die bisher nicht beantragt wurde.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, dem Bauvorhaben nicht zuzustimmen. Der Befreiung für das 2. Vollgeschoss wird gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB nicht zugestimmt. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird nicht erteilt.

Lageplan



Die Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster

Lageplanfertiger :

Maßstab 1:500

schriftlichen Teil des Sachverständigen Lageplanes nach LBOVVO

Grundflächen

8.3.1.1 anzurechnende bauliche Anlagen

vorhanden: Wohnhaus = 183,5 qm

geplant:

8.3.1.3 mitzurechnende bauliche Anlagen

vorhanden: Garage = 53,0 qm

Keller Treppe mit Vorplatz = 10,5 qm

geplant: Abstellraum = 36,5 qm

Terrasse = 58,0 qm

Stellplatz = 14,5 qm

Zufahrt/Weg = 186,0 qm

Gesamt = 542,0 qm

Geschossflächen

vorhanden: KG
nach Eckpunktmethode = kein Vollgeschoss

EG = Vollgeschoss = 183,5 qm

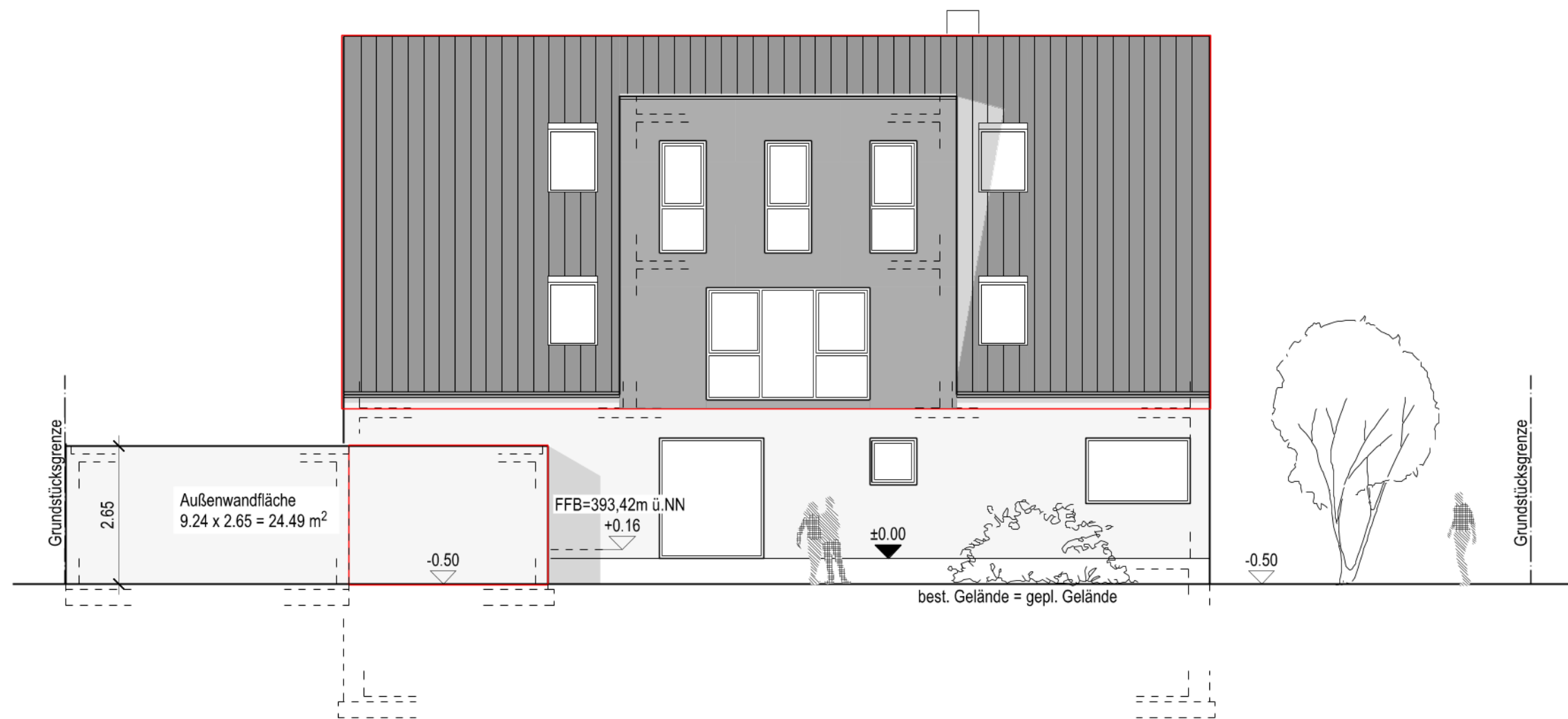
geplant: DG 1
 $[(11,00 - 1,60 - 1,60) \times 16,58] + [2 \times (6,30 \times 1,60)] = 149,5 \text{ qm}$
 $149,5 > \frac{3}{4} \times 183,50 = \text{Vollgeschoss}$

= 149,5 qm

DG 2
 $[(7,00 - 1,96 - 1,96) \times 16,58] + [2 \times (6,30 \times 1,96)] = 76,0 \text{ qm}$
 $76,0 < \frac{3}{4} \times 149,50 = \text{kein Vollgeschoss}$

Summe Geschossfläche geplantes Gebäude = 333,0 qm

aufgestellt am 17.03.2025



LEGENDE	
	Bauteil, neu
	Beton, neu
	Holzbau, neu
	WDVS, neu
	Bestand
	Abbruch

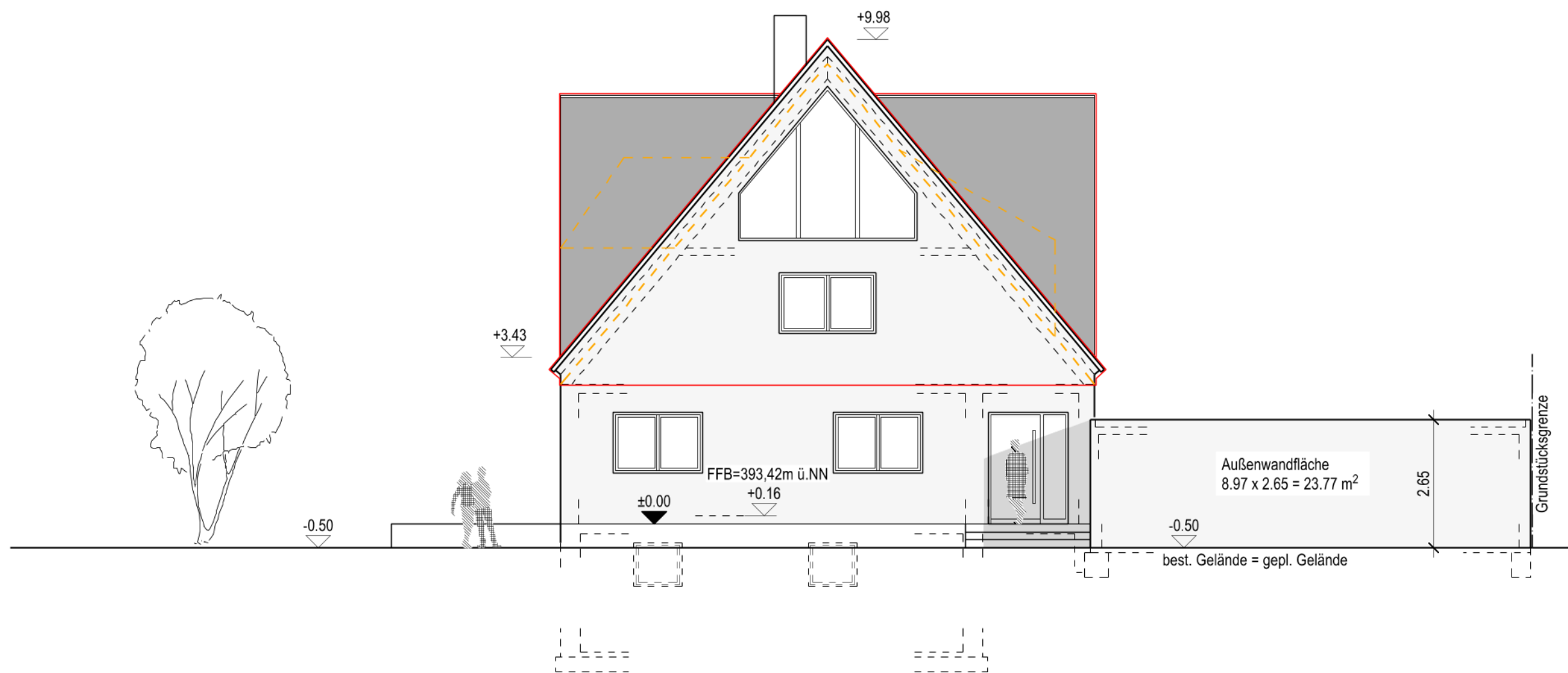
BAUHERREN

PROJEKT
Teilabbruch eines Einfamilienhauses und Wiederaufbau der Dachgeschosse als Wohnhaus mit Einliegerwohnung in 79252 Stegen Unterbirken 21 Flurstück Nr.: 50/13

PLANUNG

PLANINHALT
Ansicht von NORDEN

MASSSTAB		PROJEKTNR.	
1:100			
DATUM	FORMAT	GEZ.	PLAN NR.
14.04.2025	A 2		10



LEGENDE	
	Bauteil, neu
	Beton, neu
	Holzbau, neu
	WDVS, neu
	Bestand
	Abbruch

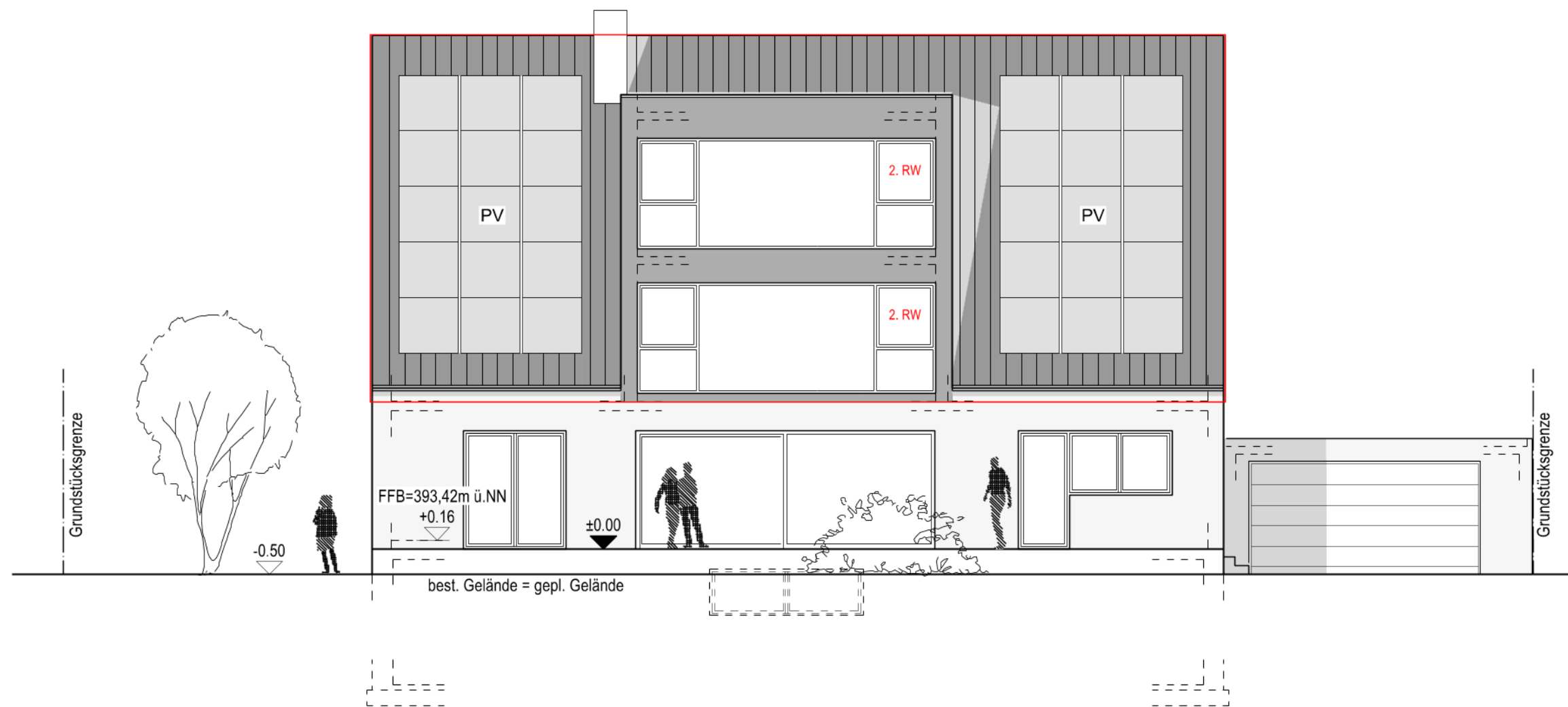
BAUHERREN

Teilabbruch eines Einfamilienhauses und Wiederaufbau der Dachgeschosse als Wohnhaus mit Einliegerwohnung in 79252 Stegen Unterbirken 21 Flurstück Nr.: 50/13
--

PLANUNG

PLANINHALT
Ansicht von OSTEN

MASSSTAB		PROJEKTNR.	
1:100			
DATUM	FORMAT	GEZ.	PLAN NR.
14.04.2025	A 2		8



LEGENDE	
	Bauteil, neu
	Beton, neu
	Holzbau, neu
	WDVS, neu
	Bestand
	Abbruch

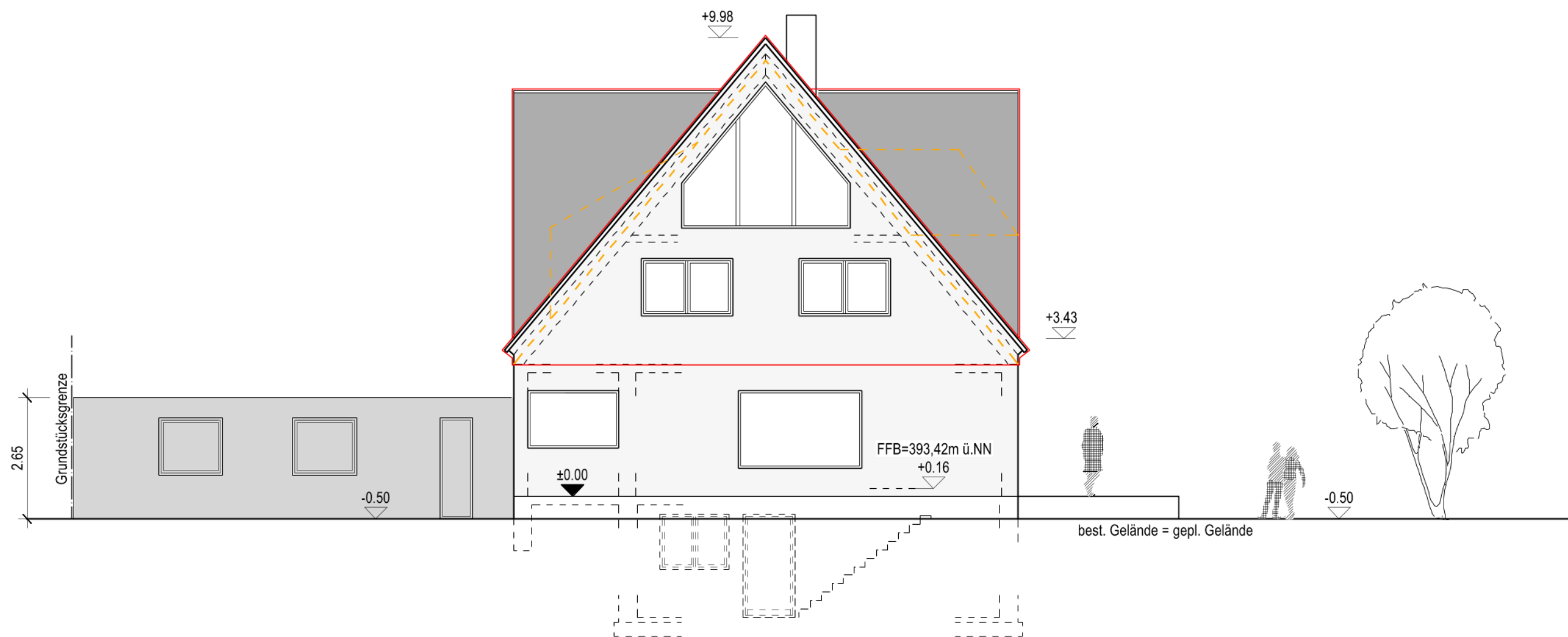
BAUHERREN

PROJEKT
Teilabbruch eines Einfamilienhauses und Wiederaufbau der Dachgeschosse als Wohnhaus mit Einliegerwohnung in 79252 Stegen Unterbirken 21 Flurstück Nr.: 50/13

PLANUNG

PLANINHALT
Ansicht von SÜDEN

MASSSTAB		PROJEKTNR.	
1:100			
DATUM	FORMAT	GEZ.	PLAN NR.
14.04.2025	A 2		9



LEGENDE

- Bauteil, neu
- Beton, neu
- Holzbau, neu
- WDVS, neu
- Bestand
- Abbruch

BAUHERREN

PROJEKT

Teilabbruch eines Einfamilienhauses und Wiederaufbau der Dachgeschosse als Wohnhaus mit Einliegerwohnung in 79252 Stegen Unterbirken 21 Flurstück Nr.: 50/13

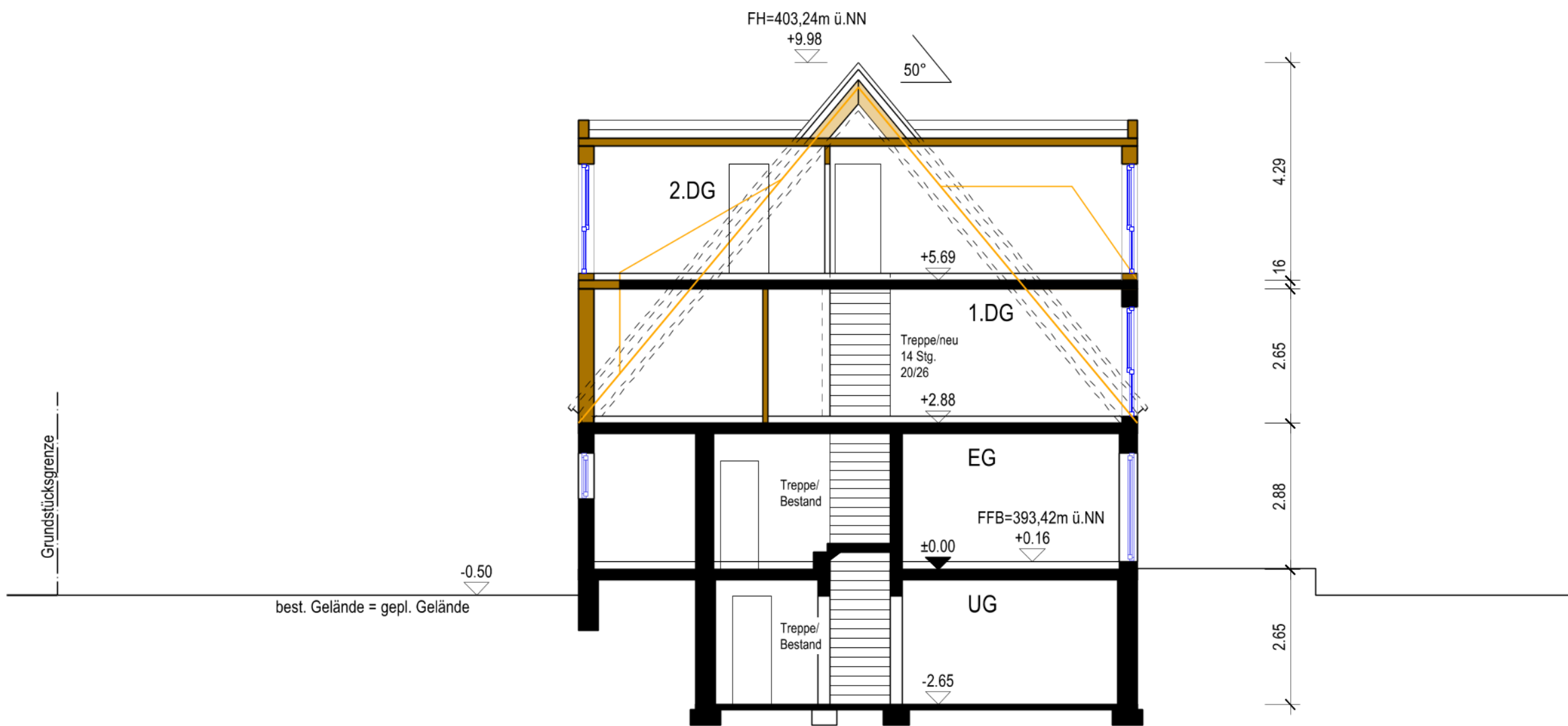
PLANUNG

PLANINHALT

Ansicht von WESTEN

MASSSTAB 1:100		PROJEKTNR.	
DATUM 14.04.2025	FORMAT A 3	GEZ.	PLAN NR. 7

MASSSTAB 1:100		PROJEKTNR.	
DATUM 14.04.2025	FORMAT A 2	GEZ.	PLAN NR. 5



LEGENDE

- Bauteil, neu
- Beton, neu
- Holzbau, neu
- WDVS, neu
- Bestand
- Abbruch

BAUHERREN

PROJEKT

Teilabbruch eines Einfamilienhauses und Wiederaufbau der Dachgeschosse als Wohnhaus mit Einliegerwohnung in 79252 Stegen Unterbirken 21 Flurstück Nr.: 50/13

PLANUNG

PLANINHALT

Schnitt B - B

MASSSTAB 1:100		PROJEKTNR.	
DATUM 14.04.2025	FORMAT A 2	GEZ.	PLAN NR. 6