

Sitzungsvorlage



Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik

Sitzungscharakter: öffentlich

Sitzungsdatum: 23.09.2020

Amt/ Sachbearbeiter(in): Bauamt/ Herr Schmitt

Vorlage- Nr. 54/2020

Tagesordnungspunkt: 2

Bezeichnung: Umbau/Erweiterung und Ausbau Dachgeschoss zu einer 3. Wohneinheit in Mühlhausen, Speyerer Str. 15, Flst.Nr. 833/2

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich in der Speyerer Str. 15 in Mühlhausen. Es gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Um den Hummelberg, 1. Änderung“.

Der Bauherr beabsichtigt das bestehende Zweifamilienhaus umzubauen, Grundrissveränderungen vorzunehmen sowie Dachgauben einzubauen um eine dritte Wohneinheit schaffen zu können.

Nach § 35 Abs. 1 Landesbauordnung müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Dies gilt nicht, soweit die Anforderungen insbesondere wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können. Die Verpflichtung gilt ebenfalls nicht bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen.

Die Erteilung der Baugenehmigung liegt für das Gebäude bereits über 40 Jahre zurück, so dass die Pflicht zur Erstellung einer barrierefreien Wohnung in dem Gebäude entfällt.

Der Bauherr bittet im Rahmen des Bauantrags um eine Befreiung bzw. Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um 20 % bzw. 54 m² auf 326 m². Die Berechnung der Flächenbeanspruchung für das Baugrundstück erfolgt nach der Baunutzungsverordnung von 1962 (bis 1986). Nach dieser Verordnung muss die

Fläche, welche im Dachgeschoss geschaffen wird mit angerechnet werden. In diesem Fall handelt es sich um 80,69 m².

Nach der aktuell gültigen BauNVO wäre nur die Fläche der Vollgeschosse für die Berechnung der Geschossfläche relevant. Lässt man daher die Fläche im Dachgeschoss außen vor, verbleibt für das EG und das OG eine Geschossfläche von 245,31 m². Zulässig sind gemäß Bebauungsplan 272 m².

Ähnliche Befreiungen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits erteilt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmt dem Umbau/Erweiterung und dem Ausbau des Dachgeschosses zu einer 3. Wohneinheit zu.

Auf den Nachweis der Barrierefreiheit nach § 35 LBO kann verzichtet werden. Weiterhin wird der Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um 20 % zugestimmt.

Das Baurechtsamt kann die erforderlichen Abweichungen/Ausnahmen/Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilen.

Bisherige Beratungsergebnisse:

Befangenheit:

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten.

Unterschriften:

Amtsleiter/in: Mühlhausen, den _____

Stv. Bürgermeister: Mühlhausen, den _____