

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 12.09.2023

Betr.: Bauantrag Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses zum Wohngebäude für 3 Generationen der Familie, Bahnhofstr.

Hier: 1. Nachtrag zur Baugenehmigung

- A)** Sachstandsbericht
- B)** Stellungnahme der Verwaltung
- C)** Finanzierung und Zuständigkeit
- D)** Umweltverträglichkeit
- E)** Beschlussvorschlag

Zu A)

Die Bauherren beantragten bereits 2020 den Umbau und die Erweiterung eines Einfamilienhauses zum Wohngebäude für 3 Generationen der Familie. Es war geplant das bestehende EFH in der Bahnhofstraße mit einer Grundfläche von ca. 65 m² umzubauen, durch Anbau auf 226 m² zu erweitern und 3 WE zu schaffen.

Der Bauantrag wurde am 10.11.2020 vom Bauausschuss beraten und der Bürgermeisterin empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Es wurde beauftragt, einen Stellplatz im Lageplan zu ergänzen (siehe interne **Anlage 1**). Die Baugenehmigung wurde vom Landkreis Rostock erteilt.

Zwischenzeitlich wurde mit dem Bau des Mehrgenerationshauses begonnen. Die Bauausführung entsprach hierbei nicht dem Bauantragsunterlagen und nach Rücksprache mit den Bauherren reichten diese daraufhin den Nachtrag zur Baugenehmigung beim Landkreis Rostock ein (siehe interne **Anlage 2**).

Im Bestandsgebäude bezieht die Tochter der Bauherren eine Wohneinheit (137,91 m²).

Im Erweiterungsbau nördlich des Bestandsgebäudes waren zwei Wohneinheiten geplant. Eine Wohnung für die Eltern der Bauherren und eine Wohnung für die Bauherren. Hier soll nun nur noch eine Wohneinheit (120,61 m²) verwirklicht werden, dem entsprechend verändert sich ebenfalls das Gebäude.

Ein weiterer Grund für die Veränderungen sind die unterschiedlichen Vermessungsergebnisse. Um auf der sicheren Seite zu sein, wurde die Gebäudebreite um weitere 10 cm verringert, um den Grenzabstand zum Nachbarn einzuhalten.

Um genügend Platz für die Haustechnik zu generieren, wurde die Wand zwischen Wohngebäude und Zwischenbau schräg angeordnet (Giebelseite nun auf der Ostseite 6,99m und der Westseite mit 4,75 m, vormals beide Giebelseiten mit 7,13m). Um genügend Licht in den Flurbereich und die Küche (auch für die Durchlüftung) zu bekommen, wurde ein Innenhof mit ca. 9 m², der begrünt werden soll, vorgesehen. Von der Küche aus ist ein Fenster vorgesehen und vom Flur aus eine Hebeschiebetür. Die östliche Terrasse des Erweiterungsbaus wird durch einen größeren Dachüberstand vor Witterung geschützt. Das Grundstück soll bis auf die Gebäude möglichst nicht weiter versiegelt werden. Die Pkw-Parkflächen werden in Kies ausgeführt und die Zuwegungen zu den Gebäudeeingängen sollen

durch in die Rasenfläche eingelassene Trittsteine realisiert werden bzw. für die nördliche Haushälfte wegen der Barrierefreiheit mit Gehwegplatten. Die Terrasse erhält eine offene Holzdielung. Und im Gegensatz zum ursprünglichen Bauantrag entfällt beim Nachtrag ein Pkw-Stellplatz. Es verbleiben nur noch 2 Stellplätze für die 2 Wohneinheiten.

Zu B)

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Grundstück um eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Bauvorhaben liegt zwischen einer sehr stark gemischten Umgebungsbebauung. Die Abweichungen bzgl. des Maß der baulichen Nutzung zum ursprünglichen Bauantrag sind geringfügig.

	alt	neu
GRZ I	0,37	0,39
GRZ II	0,45	0,46

Umliegende Bebauungen weisen eine geringere Baudichte auf.

Aufgrund des zuvor erteilten gemeindlichen Einvernehmens empfiehlt die Verwaltung auch dem Nachtrag zuzustimmen. Ein Versagen bei dem derzeitigen Baufortschritt erachtet das Bauamt als unverhältnismäßig.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum 1. Nachtrag zum Bauantrag „Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses zum Wohngebäude für 3 Generationen der Familie“ in der Bahnhofstr., Az.: 03732-23-63200, zu erteilen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: _____
Ja- Stimmen: _____
Nein- Stimmen: _____
Stimmenthaltungen: _____