

<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Amt 2 - Bauverwaltung	Herr Nägele

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	21.10.2021	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

**Bauantrag bezüglich Sanierung und Umbau Gebäude Oettinger Straße 32 in Wassertrüdingen**

**Anlagen:**

- 21055\_BV Bau Ehrlich GmbH\_Wassertrüdingen\_Lageplan\_20210906
- 3D Ansicht
- 21055\_EGP\_BV Bau Ehrlich GmbH\_Wassertrüdingen\_An\_sicht\_Norden\_20210915
- 21055\_EGP\_BV Bau Ehrlich GmbH\_Wassertrüdingen\_An\_sicht\_Osten\_20210915
- 21055\_EGP\_BV Bau Ehrlich GmbH\_Wassertrüdingen\_An\_sicht\_Süden\_20210915
- 21055\_EGP\_BV Bau Ehrlich GmbH\_Wassertrüdingen\_An\_sicht\_Westen\_20210915
- 21055\_EGP\_BV Bau Ehrlich GmbH\_Wassertrüdingen\_Grundriss\_Erdgeschoss\_20210...
- 21055\_EGP\_BV Bau Ehrlich GmbH\_Wassertrüdingen\_Grundriss\_Obergeschoss\_2021...
- 21055\_EGP\_BV Bau Ehrlich GmbH\_Wassertrüdingen\_Grundriss\_Dachgeschoss\_2021...
- 21055\_EGP\_BV Bau Ehrlich GmbH\_Wassertrüdingen\_Grundriss\_Spitzboden\_202109...
- 21055\_EGP\_BV Bau Ehrlich GmbH\_Wassertrüdingen\_Schnitt\_A-A\_20210915
- 21055\_EGP\_BV Bau Ehrlich GmbH\_Wassertrüdingen\_Baug., Baubes., Abst., Stell., Berechnung R. 20210915
- Einwendungen Nachbar FI Nr 462
- 21055\_Stellungnahme\_FI.Nr 462 2\_BV Bau Ehrlich GmbH\_Wassertrüdingen\_20210930

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 16. September 2021 wurden vom neuen Eigentümer des Grundstückes Oettinger Straße 35 ein Bauantrag zur Sanierung und Umbau des Anwesens auf FI.Nr. 462/2 der Gemarkung Wassertrüdingen eingereicht.

Es ist geplant das bestehende 3 Familienhaus mit Gewerbeeinheit im EG in ein 6 Familienhaus umzubauen. Dazu soll das Dachgeschoss mit Errichtung von Erkern auszubauen. Weiterhin soll das Dachgeschoss ausgebaut und durch mehrere Dacherker ergänzt werden.

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Bereich des §34 BauGB, dem sogenannten unbeplanten Innenbereich. Es fügt sich in die Umgebung ein und die gemeindliche Stellungnahme könnte damit positiv beschieden werden. Nachdem das Gebäude im Bereich der Altstadtsatzung liegt, wurde die Planung mit der Städteplanung und der Regierung von Mittelfranken abgestimmt. Dabei wurde festgestellt, dass zusätzlich zu den Gauben eine Photovoltaikanlage auf der von der Straße aus einsehbarer Dachfläche (Westseite) geplant ist. Dies widerspricht Punkt 4.1.2 der Altstadtsatzung, da die Gauben zusammen mit der Photovoltaikanlage mehr als 50% der Dachfläche einnehmen. Da sich das Gebäude allerdings am äußersten Rande des Gebietes der Altstadtsatzung befindet, kann hier eine Ausnahme genehmigt werden.

Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Der einzig neben der Stadt betroffene Anlieger hat seine Unterschrift verweigert und verschiedene Argumente gegen die geplante Bebauung vorgebracht.

- 1) Er erhebt Einwendungen bezüglich einer 30 cm starken Wärmedämmung, die sein Grundstück überbaut, man könnte auch eine Innendämmung wählen.
- 2) Bezüglich der geplanten Balkonanlage auf der Rückseite des Gebäudes versagt er die Abstandsflächenübernahme, da nach seiner Meinung deren Dimensionierung unverhältnismäßig sei

- 3) Er erhebt Einwendungen bezüglich der Änderung des Nutzungsschwerpunktes des Gebäudes. Bisher war es ein Wohngebäude mit Gewerberäumen im EG. Neu soll es ein reines Wohngebäude werden
- 4) Durch die Bebauung wird ein erhöhter und damit unzulässiger Versiegelungsgrad des Geländes vermutet und wäre demzufolge abzulehnen.

Die vorgebrachten Einwendungen wurden in einem Schreiben des Architekten widerlegt, wobei die Beurteilung, ob aufgrund der vorgebrachten Einwendungen das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig ist, obliegt dem Landratsamt. Aus Sicht des Stadtbauamtes ist keines der Argumente so erheblich, dass einer Erteilung des Gemeindlichen Einvernehmens versagt werden müsste.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt-, Werk- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen bezüglich dem vorliegenden Bauantrag auf Sanierung und Umbau eines Mehrfamilienhauses auf Fl. Nr. 462/2. Zur Genehmigung wird die Bauvoranfrage an das Landratsamt Ansbach weitergesendet.