

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

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss	21.09.2023	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

**Bauantrag auf Anbau, Umbau und Sanierung eines Bestandsgebäudes in der Poststraße**

**Anlagen:**

- Bauantrag
- Baubeschreibung
- Lageplan, Grundrisse, Schnitte
- Ansichten
- Erhebungsbogen
- Wohnfläche
- Nutzfläche
- BRI

**Sachverhalt:**

Mit Bauantrag vom 09.08.2023 (Eingang: 16.08.2023) beantragt die Bauherrin den Anbau, Umbau und die Sanierung eines Bestandsgebäudes in der Poststraße 3, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 397/2.

Bei der Baumaßnahme sollen Umbaumaßnahmen im Bestandsgebäude sowie der Ausbau der 2. Dachgeschossebene als eigene Wohneinheit erfolgen. Der Umfang der zusätzlichen Sanierungsmaßnahmen wird nicht beschrieben.

Im westlichen Bereich des Gebäudes wird die bestehende, vorgesetzte Kellertreppe zurückgebaut und in einem abgeschlossenen Treppenhaus innerhalb der Gebäudeumgrenzungen ersetzt. Die Verkaufsfläche im EG wird dabei um die Größe des Treppenhauses reduziert. Im Kellergeschoss wird ein zusätzlicher Abstellraum durch die Abtrennung vom Hausanschlussraum geschaffen.

Die Dachkonstruktion wird durch 2 zusätzliche Gauben mit Schleppdächern (Breite=5,60m, Dachneigung 10°) ergänzt. Dadurch entsteht zusätzlich nutzbarer Wohnraum (5. Wohneinheit mit 3 Zimmern + Küche, Bäder) im 2. Dachgeschoss, der mittels halb-gewendelter Treppe erschlossen werden soll.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Südlich der Lentersheimer Straße“. In diesem wird eine Zahl der Vollgeschosse mit 2 und eine GRZ mit 0,4 sowie eine GFZ mit 0,8 angegeben. Weitere Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung bzw. zur Gestaltung werden nicht vorgenommen.

Das Bauvorhaben bzw. die äußeren Veränderungen gliedern sich harmonisch in die umgebende Bebauung ein und dienen der Identifikation als städtischer Bereich. Die Grundzüge der vorhandenen Gebäudeabmessungen sind nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass inhaltliche Fehler (Gebäudehöhe, -klasse) und fehlende Unterlagen (z.B. Brandschutz, Berechnung GRZ/ GFZ, ggf. Antrag auf Abweichung, Stellplatznachweis) deren Prüfung in den Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes fallen, festgestellt wurden. Die Entwurfsverfasserin wurde darüber telefonisch in Kenntnis gesetzt.

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster fehlt und die Nachbarn sind im Bauantrag nicht ausgewiesen. Die Unterschrift des Nachbarn (Flur-Nr. 396) liegt nicht vor. Beides wurde von der Entwurfsverfasserin telefonisch zur Vorlage vor der Sitzung des Bauausschusses angefordert.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Bauantrag der Bauherrin auf den Anbau, Umbau und die Sanierung eines Bestandsgebäudes in der Poststraße 3, 91717 Wassertrüdingen, Flur-Nr. 397/2 zu.

Die Bauherrin muss einen Stellplatznachweis erstellen und vorlegen. Sollten nicht alle Stellplätze auf dem eigenen Grundstück bzw. auf anderen Flurstücken der Bauherrin nachgewiesen werden können, ist eine Ablösevereinbarung mit der Stadt Wassertrüdingen zu vereinbaren.

Die Unterlagen werden zur weiteren Bearbeitung an das Landratsamt Ansbach weitergeleitet.