

Entscheidungsvorlage Nr.:

OR/125/2023

öffentlich

Berichterstatter: Engel, Kathleen, Wirtschaftsförderung Kultur und Sport

**Gegenstand der Vorlage****Einvernehmen Bauantrag: Anbau Treppenhaus und Seitenflügel, Dämmung Bestandsgebäude, Birkhahnweg 11, OT Zöberitz**

Gremium	Sitzung	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Peißen	07.06.2023	Anhörung

**Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeister erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung für das

Vorhaben: **Anbau Treppenhaus und Seitenflügel, Dämmung Bestandsgebäude**

Baugrundstück: **Gemarkung Peißen, Flur 9, Flurstück 3/1**

**Birkhahnweg 11, 06188 Landsberg OT Zöberitz**

(AZ-LRA: 2023-01242, AZ-Stadt: 613103/17/23-B42//2621)

**Sachverhalt:**

Das o.g. Grundstück ist derzeit mit einem Zweifamilienhaus, 2-geschossig (Teil-KG, EG, OG, Spitzboden/Satteldach) inkl. hofseitig zwei Vorbauten, 1-geschossig sowie an der westlichen Grundstücksgrenze mit einem Nebengebäude/Schuppen, 1-geschossig, bebaut. Ein Nebengebäude an der nordöstlichen Grundstücksgrenze wurde abgerissen. Der Rest des Grundstücks ist Hof- und Gartenfläche. Das Grundstück ist vollständig mit Gebäude- und Einfriedungsmauern umschlossen.

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem o.g. Grundstück den Abbruch der Vorbauten, die Erweiterung des Wohngebäudes durch den Anbau eines Treppenhauses, 2-geschossig in südöstliche Richtung (hofseitig) sowie durch den Anbau eines Seitenflügels, 2-geschossig an der südwestlichen Grundstücksgrenze. Zudem ist die energetische Sanierung des Wohngebäudes geplant. Die Außenwände des Bestandsgebäudes und der Anbauten sollen mittels einer 10er Dämmung gedämmt werden. Das Bestandsdach soll gedämmt und mittels Bitumenbahn neu gedeckt werden. Da sowohl das Bestandsgebäude des Bauherrn und auch die der Nachbarn an den Grundstücksgrenzen gebaut wurden, kann eine Außendämmung nur erfolgen, wenn teilweise über die Grundstücksgrenzen hinaus gedämmt wird. Hierzu erfolgte eine Abstimmung und Vereinbarung mit den Nachbarn, so dass Zustimmung besteht.

Weiterhin ist es vorgesehen alle notwendigen Leitungen vorzusehen, so dass eine nachträgliche Aufstellung einer PV-Anlage auf dem Bestandsdach und die Errichtung einer Luftwärmepumpe möglich sind.

	<u>Anbau Treppenhaus (SO)</u>	<u>Anbau Seitenflügel (SW)</u>
Grundfläche:	~11,39/11,55 m x 2,23 m = ~25,57 m <sup>2</sup>	~ 7,12 m x 6,05/5,90 m = 42,54 m <sup>2</sup>
Dach:	Satteldach	Pulldach
Firsthöhe:	~6,81 m ü OKF	~6,22 m bzw. OK Attika 6,27 m
Traufhöhe:	~5,62 m ü OKF	~5,62 m ü OKF
Beschreibung:	Außenwände aus Kalksandstein-Mauerwerk mit WDVS und Außenputz, Dach aus Stahlbeton mit Dämmung und Bitumenbahn	

Hinweise:

--

Beurteilung:

Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB – Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Somit unter anderem 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. Zudem muss die Erschließung gesichert sein; die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die umgebende Bebauung kann nach *Art ihrer baulichen Nutzung* als Allgemeines Wohngebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) angesehen werden. Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Wohngebäude sind im WA nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Erschließung:

Zufahrt: zur Gemeindestraße „Birkhahnweg“ unmittelbar angrenzend, vorhanden  
 Trinkwasser: zentrale Wasserversorgung, Anschluss als gegeben vorausgesetzt (vorhandene Bebauung)  
 Abwasser: Sammelkanalisation, Anschluss als gegeben vorausgesetzt (vorhandene Bebauung)  
 Löschwasser: Grundsicherung als gegeben vorausgesetzt (vorhandene Bebauung)

Die Prüfung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Kriterien lt. §§ 30 bis 35 BauGB ergab keine Gründe für ein Versagen des Einvernehmens der Gemeinde.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: keine

**Bürgermeister**  
der Stadt Landsberg

Anlagenverzeichnis:

Öffentlich: KF-LIS Kartenausdruck (1 Seite)  
 Nicht öffentlich: Liegenschaftskarte, Lage- und Höhenplan, Lageplan  
 Grundrisse/Schnitte/Ansichten, Fotos Bestand (13 Seiten)