

## **BAUBESCHREIBUNG**

Bauvorhaben: Anbau Wohnhaus – Am Retzberg 44 - Schöllbronn

Das Haus wird aktuell durch den Eigentümer Gerold Kunz im EG und die Familie Bandel (Manuela Bandel geb. Kunz, Tochter von Gerold Kunz) im OG bewohnt. Zur Schaffung von neuem dringend benötigtem Wohnraum beabsichtigen wir einen Anbau. Konkret sollen dadurch 2 zusätzliche Zimmer auf der Garage und eine zusätzliche Toilette im OG geschaffen werden, das derzeit durch unsere Familie (Manuela und Andreas Bandel sowie die 3 Kinder Hannah (8), Luca (5) und Leo (11 Monate) bewohnt wird. Durch den Familienzuwachs ergibt sich eine erschwerte Wohnsituation die mit dem Heranwachsen der Kinder immer anspruchsvoller wird. Da wir, und insbesondere die Enkelkinder, die Nähe zum im Haus wohnenden Opas schätzen und bereits viel in das Haus investiert wurde, ist der Anbau die nahe liegende Option für uns.

Der Anbau soll hälftig auf die vorhandene Doppelgarage (welche als Garage erhalten bleibt) erfolgen, jedoch nur soweit, dass der Abstand zum Nachbargrundstück von 3 Metern eingehalten wird. Hierfür wird das Baufenster, die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl überschritten und daher wird eine Befreiung von den Vorgaben des Bebauungsplanes zur Realisierung des Bauvorhabens erbeten.

Der Anbau hat Außenmaße von 3,5\*9,0 m und verlängert das vorhandene Gebäude oberhalb des Erdgeschosses (siehe beigefügte Pläne). Das zur Garage hin nicht ausgenutzte Baufenster beträgt 2,0\*9,0 m.

### **Optionale Realisierungsmöglichkeiten:**

- In den Plänen ist eine Angleichung des Dachstuhls des Anbaus mit dem vorhandenen Dachstuhl vorgesehen, denkbar wären jedoch auch mögliche Alternativen wie z.B. ein Flachdach für den Anbau oder das Dach niedriger auszuführen, da der Wohnraum nicht zwingend bis zur Höhe des heutigen Dachstuhls benötigt wird.
- Das vorhandene und der verbleibende Teil des Dachs der Garage könnte alternativ rückgebaut und als Flachdach ausgeführt werden.

Voraussichtliche geschätzte Umbaukosten 120.000,- €.

### **Zu klärende Fragen:**

Im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetz des Bundes und daraus resultierenden Verordnungen zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum bitten wir um eine wohlwollende Prüfung der nachfolgenden Fragen.

1. Das Vorhaben überschreitet die in der Baugenehmigung erteilte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,459 um 0,021 auf 0,480.

Kann für das Bauvorhaben eine Befreiung wegen Überschreitung der GFZ auf 0,480 in Aussicht gestellt werden? Die Überschreitung ist aus planerischer Sicht notwendig, um den benötigten Wohnraum zu schaffen.

2. Das Vorhaben überschreitet die Grundflächenzahl

- GRZ I von 0,250 um 0,019 auf 0,269

- GRZ II von 0,375 um 0,011 auf 0,386 (eine Überschreitung auf 0,387 wurde bereits in der Baugenehmigung erteilt und war bis dato nicht benötigt)

Kann für das Bauvorhaben eine Befreiung wegen Überschreitung der GRZ I auf 0,269 und der GRZ II auf 0,386 in Aussicht gestellt werden? Die Überschreitung ist aus planerischer Sicht notwendig, um den benötigten Wohnraum zu schaffen.

3. Das Vorhaben überschreitet die nord-östliche Baugrenze um 1,5m.

Kann für das Bauvorhaben eine Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze durch den Anbau in Aussicht gestellt werden? Die Überschreitung ist aus planerischer Sicht notwendig, um den benötigten Wohnraum zu schaffen.