

# Nachverdichtung in der Rörerstraße

**Deggendorf.** Mit einem typischen Beispiel von Nachverdichtung musste sich der Bauausschuss gestern Nachmittag befassen: Aus einem – großen – Einfamilienhaus soll ein Mehrfamilienhaus werden. Obwohl das Bauordnungsamt sieben Abweichungen vom gültigen Bebauungsplan aufzählte, ging der Antrag auf Vorbescheid durch, die Baugenehmigung wurde in Aussicht gestellt.

Hartmut Krause vom Bauordnungsamt wies in seinen Ausführungen darauf hin, dass Nachverdichtung nicht nur eine Idee von Bauträgern sei, um Geld zu verdienen, sondern gesetzlicher Auftrag (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Im Fall der Rörerstraße 37 geht es um ein Wohnhaus, das rund 16 mal 16 Meter groß ist. Es soll in eine Richtung um drei Meter verlängert werden, das Satteldach soll durch ein zurückgesetztes Dachgeschoss („Penthouse“) mit Flachdach ersetzt werden. Außerdem ist eine neue Dreifach-Garage geplant.

Drei der sieben Abweichungen vom Bebauungsplan sind laut Krause „nicht der Rede wert“. Durch einen Balkon würde eine Baugrenze geringfügig überschritten, bei den Garagen würde die zulässige Wandhöhe drei Meter (heute üblich) statt der im Bebauungsplan festgesetzt 2,75 Meter betragen. Und schließlich ist

auf der Garage ein Pultdach geplant.

Die vier anderen Punkte folgen laut Krause alle aus der geplanten Form des Baukörpers: Es fehlt das im Bebauungsplan verlangte Satteldach. Bei einem Flachdach kann es auch die vorgeschriebenen Dachziegel nicht geben. Ein ausgebautes Dachgeschoss zählt nicht als Vollgeschoss, das „Penthouse-Geschoss“ mit dem Flachdach dagegen schon. So ergeben sich drei statt der vorgesehenen zwei Vollgeschosse. Und bei einem Flachdach ergibt sich auch eine höhere traufseitige Wandhöhe, was aber nicht heißt, dass das Gebäude wirklich höher ist. Bei zulässigen 35 Grad Dachneigung wäre eine enorme Höhe am First erlaubt.

Für Krause ging es somit im Kern um die einfache Frage, ob die beantragte Bauform machbar ist. Und da zählt nicht allein der Bebauungsplan, sondern auch, was in der Umgebung tatsächlich schon so alles genehmigt wurde. Weil schon eine Reihe solcher Flachdachhäuser vorhanden sind, stimmte der Ausschuss auch in diesem Fall zu.

Wenn ein konkreter Bauantrag kommt, könnte es laut Krause bei der Zahl der Wohnungen noch interessant werden. Pro Wohnung müssen 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden, gleichzeitig dürfen nicht mehr als 60 Prozent des Grundstücks überbaut oder versiegelt werden. – stg