

Vorlage an den TECHNISCHEN Ausschuss –

TOP 2

zur Sitzung am: 26.01.2022

geplant ist: Antrag auf Erweiterung eines Zweifamilienwohnhauses
sowie Anbau eines Heizraumes
auf dem Flurst. Nr.: 401
der Gemarkung: Bleibach

im Geltungsbereich des § 34 BauGB – unbeplanter Innenbereich – Klarstellungssatzung mit Einbeziehungssatzung Weiler Kregelbach; rechtsverbindlich seit dem 23.12.2015

Prüfung des Bauantrages

Allgemeines	ja	nein
Ablauf Angrenzeranhörung		X
Einwände von Angrenzern	X	
Baulast <i>notwendig</i>		
Bebauungsplan (§ 30 BauGB)		X
Innenbereich (§ 34 BauGB)	X	
Außenbereich (§ 35 BauGB)		X
Erschließung gesichert	X	
Abwasseranschluss	X	
Wasseranschluss	X	
Altlastenverdachtsfläche		X
§ 29 Abs. 3 NatSchG		X
HQ 100		X

Festsetzungen des Bebauungsplans

wurden eingehalten	ja	nein	zulässig	tatsächlich
Baulinie/Baugrenze				
Grenzabstand				
Geschossflächenzahl				
Grundflächenzahl				
Sockelhöhe				
Traufhöhe				
Firsthöhe				
Kniestock				
Dachneigung				
Dachaufbauten				
Garagen-Standort				
Garagen-Dachform				

PROJEKT:

Beantragt ist eine Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gem. § 52 LBO für die Erweiterung eines Zweifamilienwohnhauses sowie der Anbau eines Heizraumes.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des § 34 BauGB und damit im unbeplanten Innenbereich. Die Klarstellungssatzung mit Einbeziehungssatzung Weiler Kregelbach; rechtsverbindlich seit dem 23.12.2015 findet zusätzliche Anwendung.

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Zweifamilienwohnhauses sowie Anbau eines Heizraumes.

Die im Lageplan angegebenen Höhenangaben der umliegenden Häuser sind etwas missverständlich. Der tatsächliche Geländeverlauf wurde hier nicht berücksichtigt bzw. nicht ausreichend dargestellt. Das vorhandene Gelände ist nicht eben sondern steigt an. Insofern ist der eingereichte Lageplan hier eher wenig aussagekräftig.

Betrachtet man das gegenüberliegende Wohngebäude, so sind dort 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss vorhanden (Am Kregelbach 2). Die Traufhöhe beträgt ca. 6,50 m und die Firsthöhe etwa 10,50 m. Am Kregelbach 1 ist ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss und eine Firsthöhe von 10,00 m vorhanden. Die hier geplante Firsthöhe liegt etwa bei 11,30 m. Nur rein rechnerisch und zwar exakt um 0,39 m wurde das DG verringert und ist daher nicht als Vollgeschoss ausgewiesen. Sichtbar nach außen fällt dies nicht ins Auge, weshalb optisch ein Gebäude mit drei Vollgeschossen in Erscheinung tritt.

Nimmt man den neu ausgewiesenen umbauten Raum von 1.505,47 m³ im Vergleich zu dem vorhandenen umbauten Raum von 643,96 m³, stellt man fest, dass hier eine Erweiterung von 861,51 m³ doch recht erheblich ist.

Die hier geplanten Dachaufbauten in Form von Dachgauben treten nach wie vor sehr massiv in Erscheinung.

Die Kubatur des hier geplanten Gebäudes hat sich zu vorherigen Planung nur unwesentlich verändert.

Aufgrund der vorliegenden Planungen können die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden nicht eingehalten werden. Für die Überschreitung ist eine Befreiung notwendig. Die Erteilung oder Versagung dieser Befreiung obliegt der Baurechtsbehörde Waldkirch und fällt nicht in unser Entscheidungsressort.

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind dann 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 und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Kriterien des § 34 (1) BauGB können aus Sicht der Verwaltung in Frage gestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung stellt dem Technischen Ausschuss das Bauvorhaben zur Diskussion.
