

Vorlage an den TECHNISCHEN Ausschuss

TOP 1

zur Sitzung am: 19.10.2021

geplant ist: Erweiterung eines Zweifamilienwohnhauses durch Aufstockung zum Dreifamilienwohnhaus sowie Anbau eines Heizraumes für Nahwärmeversorgung

auf dem Flurst. Nr.: 401

der Gemarkung: Bleibach

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

Prüfung des Bauantrages

Allgemeines	ja	nein
Ablauf Angrenzeranhörung		X
Einwände von Angrenzern		
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 durch Aufstockung zum Dreifamilienwohnhaus sowie Anbau eines Heizraumes für Nahwärmeversorgung.

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

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.

Geplant ist das bestehende Zweifamilienwohnhaus durch Aufstockung in ein Dreifamilienwohnhaus zu erweitern.

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. (Diese Angaben wurde aus der Bauakte ermittelt)

Die hier geplanten Dachaufbauten in Form von Dachgauben treten so massiv hervor, dass hier ein drittes Vollgeschoss entsteht.

Das geplante Gebäude sprengt damit den Rahmen der vorhandenen Umgebungsbebauung in Bezug auf die geplante Höhe. Es fügt sich aufgrund der Höhe und der Massivität, mit welcher es am Ortseingang in Erscheinung tritt, schlichtweg nicht ein.

Ein weiterer wichtiger Aspekt für das Versagen des Einvernehmens kommt durch die rechtsverbindliche Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Weiler Kregelbach hinzu.

Diese regelt in Punkt 1.1.2 folgendes:

„Auf den einbezogenen Flächen der Ergänzungssatzung (siehe Abgrenzung Planzeichnung) sind nur Wohngebäude zulässig. Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.“

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einfügen gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 34 (1) BauGB nicht erkannt werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss dem Bauvorhaben das Gemeindliche Einvernehmen zu versagen.
