



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/410/2019

Tagesordnungspunkt		
Umbau eines bestehenden Wohnhauses in zwei Wohneinheiten mit Ausbau des Dachgeschosses und Einbau von Dachgauben		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 18.09.2019
Bearbeiter:	Willi	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	08.10.2019	öffentlich
Beschlussvorschlag:	Dem Bauvorhaben wird unter Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu den beantragten Abweichungen zugestimmt.	

Sachverhalt:

Das auf dem Baugrundstück Bockstalstr. 42 befindliche Wohngebäude soll nach den vorliegenden Planvorlagen in ein Zweifamilienwohnhaus umgebaut werden. Hierzu werden einzelne Raumveränderungen im Untergeschoss- und Erdgeschossbereich für die erste Wohneinheit vorgenommen. Für die zweite (neu entstehende) Wohneinheit im Dachgeschoss ist eine Anhebung der Kniestockhöhe, der Einbau von zwei Dachgauben (Straßen- und Gartenseitig) sowie ein separater Zugang auf der Bergseite von außen geplant. Die Trauflinie des Gebäudes sowie die Firsthöhe erhöhen sich hierdurch um jeweils 38 cm zum heutigen Bestand. Weitere Veränderungen an der Grundfläche des Bestandsgebäudes entstehen, bis auf den Anbau eines Wintergartens von 1,24 m x 3,88 m, nicht.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Wingert / Kirschenklamm“ vom 15.02.1963. Die planungsrechtlichen Festsetzungen geben eine GRZ von 0,4, eine Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, sowie eine Dachneigung von 30 Grad und das Satteldach als Dachform vor. Des Weiteren regelt hierzu die Kreisbauordnung vom 01.09.1959 (!) die zulässige Kniestockhöhe, die Größe der Dachgauben sowie die Dachgeschossnutzung.

Im vorliegenden Baugesuch finden sich Abweichungen in der Kniestockhöhe von 0,30 m auf 0,90 m, der Dachneigung von 30 Grad auf 28 Grad sowie bei der lichten Höhe der Vorderseite der Dachgauben von 2,10 m auf 2,30 m. Zudem schränkt die Kreisbauordnung die selbstständige Nutzung des Dachgeschosses als eigenständige Wohneinheit ein.

Solch vorgenannten Abweichungen wurde schon bei anderen Bauvorhaben im Baugebiet - zuletzt beim Bauvorhaben „Schwarzwaldstr. 11“ – zugestimmt. Im Sinne der Gleichbehandlung sollte dies im vorliegenden Falle auch so gesehen werden. Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge des Bebauungsplanes sind davon nicht berührt.

Dem Bauvorhaben werden für zwei Wohneinheiten insgesamt drei Pkw.- Abstellplätze (eine Doppelgarage und ein offener Stellplatz) nachgewiesen, wobei sich der offene Stellplatz auf der Zufahrtsfläche der Garagenstellplätze befindet. Hier besteht Änderungsbedarf, was aber in die Kompetenz der Baurechtsbehörde fällt.



Dem Gremium wird empfohlen, dem Bauvorhaben unter Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Kniestockhöhe, der Dachneigung, der Höhe der Dachgauben sowie dem Ausbau des DG zur eigenständigen WE zuzustimmen,

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planvorlagen, Antrag auf Befreiung von bauplanungsrechtlichen Vorschriften.