Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/747/2021

Tagesordnungspunkt			
Anbau an bestehendes Wohnhaus und Ausbau Dachgeschoss, Gartenstr. 14, OT Wöschbach			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum:	05.03.2021
Bearbeiter:	Muhl	AZ:	
Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	
Gemeinderat	23.03.2021	öffentlich	

Beschlussvorschlag:	**Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.**

Pflichtaufgabe ☒
Freiwillige Aufgabe ☐

Ziel der Verwaltung:
Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des Gebots des Einfügens (§ 34 BauGB)

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt für die Gartenstraße 14 in Wöschbach einen Anbau an das bestehende Wohnhaus (südöstlich an der Grundstücksgrenze zur Gartenstr. 12) sowie den Ausbau des Dachgeschosses.

Bei dem Ausbau im Dachgeschoss handelt es sich nicht wie im Lageplan dargestellt um Dachgauben, sondern um Quergiebel.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, daher ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben nur 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.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist für die Beurteilung des Einfügens in die nähere Umgebung nicht von Relevanz; relevant ist aber die Gebäudehöhe. Diese fügt sich im vorliegenden Fall ein.

Stellungnahme der Stadtplanung:

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Quartier mit einfachem Bebauungsplan bzw. Baufluchtenplan. Es gilt die halboffene Bauweise bzw. die offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäude auf Flurstücke 2857 und 2856 Bilden zusammen eine Doppelhausbebauung. Die Anwesen Gartenstraße 12 und 14 haben eine nahezu vollständige Überbauung bzw. Versiegelung der Grundfläche.

Der vorgesehene westseitige Quergiebel mit 6,21m Länge sitzt außenwandbündig an der Straßenfassade und unterbricht die bisherige Trauflinie. Dies führt zu einer relativ hohen

durchgehenden Wandhöhe (drei Geschosse), welche bisher so nicht im Straßenverlauf vorhanden ist. Städtebaulich wäre eine klassische Dachgaubenausbildung, welche von der Außenwand zurückversetzt angeordnet wird, für das Straßenbild verträglicher.
Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Es entsteht eine zusätzliche Wohneinheit.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig und schafft Wohnraum				
Ziele: Pfinztal…	**Bewertung**			**Bemerkung**
	Für-dernd	**Kein Beitrag**	**hem-mend**	
…macht mobil				
…ist aktiv				
…schafft Raum				Durch den Ausbau des Dachgeschosses entsteht eine weitere Wohneinheit
…bildet und betreut				
…verbindet				
…bietet Service				
…versorgt sich				
…ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt-schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:
Antrag, Lageplan, Planzeichnungen