



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/760/2021

Tagesordnungspunkt		
Ausbau Dachgeschoss inklusive zweier Gauben, Breitenfeldstraße 8, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 24.03.2021
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.04.2021	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum und Verbesserung der Wohnqualität unter Einhaltung des Einfügebots (§ 34 BauGB).

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Ausbau des Dachgeschosses inklusive der Errichtung zweier Gauben in der Breitenfeldstraße im OT Berghausen.

Es sind auf beiden Dachseiten Gauben geplant (jeweils eine pro Dachseite). Die Gaube zur Straßenseite ist etwa 3,80 m breit, die Gaube in Richtung Hof ca. 6,80 m. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird durch die Gauben nicht beeinflusst.

Zudem wird durch den Umbau keine weitere Wohneinheit geschaffen, sondern lediglich der bestehende Wohnraum erweitert. In der näheren Umgebung liegen einige Häuser, bei denen bereits eine oder mehrere Dachgauben vorhanden sind.

Das Grundstück befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Dies bedeutet, dass das Vorhaben nur dann zulässig ist, 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.

Stellungnahme des Stadtplaners:

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Beurteilung erfolgt somit gemäß § 34 BauGB. Es gibt für diesen Straßenabschnitt einen Bauflichtenplan der eine Baulinie entlang der Breitenfeldstraße und Karlstraße definiert. Nach der BauNVO kann das Gebiet entlang der Breitenfeldstraße als „M“ für gemischte Baufläche (Mi) betrachtet werden.



Die Hausnummern 4 bis 8 bestehen aus 4 Wohngebäuden in halboffener bzw. geschlossener Bauweise. Das Gebäude mit der Hausnummer 8 ist einseitig an die Grenze gebaut (halboffene Bauweise).

Die Stadtplanung hat keine Bedenken zum Vorhaben.

Gestalterisch wäre eine Anhebung der Dachfläche auf der Hofseite (Südost) auf die gleiche Traufhöhe wie an der Straßenfront empfehlenswert. Der jetzige Zustand wird durch die beantragte Baumaßnahme gestalterisch nicht verbessert.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da sich das Vorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaoffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Wohnraumerweiterung durch den Ausbau des Dachgeschosses inklusive der Errichtung zweier Dachgauben
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen