



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/761/2021

Tagesordnungspunkt		
Erweiterung der vorhandenen Wohngebäude durch einen Verbindungsbau und Einbau einer Hackschnitzelheizung, Jöhlinger Straße 36, 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 Einfügungsgebots (§ 34 BauGB)

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt eine Erweiterung der vorhandenen Wohngebäude durch einen Verbindungsbau sowie den Einbau einer Hackschnitzelheizung.

Durch den Bau sollen die beiden Gebäude auf dem Grundstück verbunden werden. Im Erdgeschoss des Verbindungsbaus werden 2 Stellplätze entstehen. Im 1. Obergeschoss ist eine Wohnraumerweiterung durch die Schaffung eines zusätzlichen Zimmers und eines Bades geplant.

Durch das Vorhaben entsteht eine neue Wohneinheit, wodurch insgesamt drei Wohneinheiten vorhanden wären.

Insgesamt stehen nach Umsetzung des Vorhabens drei Stellplätze zur Verfügung. Des Weiteren sieht die Planung ein Flachdach für den Verbindungsbau vor, wodurch der Bau unter der Höhe der angrenzenden Gebäude liegen wird. Der Bauherrschaft wird empfohlen, das Flachdach zu begrünen.

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. Nach der BauNVO kann das Gebiet entlang der Jöhlinger Straße als „M“ für gemischte Baufläche (MI) betrachtet werden.

Die Hausnummern 34 bis 42 bestehen aus 5 Wohngebäuden in halboffener bzw. geschlossener Bauweise. Das Vordergebäude Nr. 36 ist beidseitig an die Grenze gebaut (geschlossene Bauweise).

Das Baugrundstück hat bereits eine Wohnbebauung in zweiter Reihe. Mit der Baumaßnahme soll baulich eine Verbindung zwischen dem Vorderhaus und dem Hinterhaus entstehen. Die Fläche ist aktuell mit einer Nebenanlage (Schuppen) überbaut.

Die Stadtplanung hat keine Bedenken zum Vorhaben.

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/Klimaaussage

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		Yellow		
...ist aktiv		Yellow		
...schafft Raum	Green			Durch den Verbindungsbau wird der Wohnraum erweitert und eine zusätzliche Wohneinheit entsteht. Zudem werden Stellplätze geschaffen.
...bildet und betreut		Yellow		
...verbindet		Yellow		
...bietet Service		Yellow		
...versorgt sich		Yellow		
...ist stolz auf Nachhaltigkeit		Yellow		
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaussage		Yellow		
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle		Yellow		
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte		Yellow		

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen